

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2021

uitgangspunten

waardering en resultaten

begroting

bouwgronden in exploitatie



Inhoudsopgave

Inhoud

Meerjaren perspectief grondexploitaties 2021	1
Inleiding	1
Leeswijzer	1
Grondbeleid gemeente Berkelland	2
Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2020	7
Grondposities binnen de Materiële vaste activa	8
Facilitaire gebiedsontwikkelingen	9
Gebiedsonderneming Laarberg	9
Prognose Bouwgronden in exploitatie	10
Begrippenlijst	26

Versie: 18 mei 2021
Opgesteld door: R. Luttikholt, planeconoom



Meerjaren perspectief grondexploitaties 2021

Uitgangspunten voor de waardering en begroting van gemeentelijke bouwgronden in exploitatie

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2021 van de gemeente Berkelland. Het doel van het MPG is om inzicht te geven in de uitvoering en voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. Het richt zich daarbij met name op de waardering van de complexen, de begroting van uitgaven en opbrengsten, de financiële resultaten en de risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

Dit is de tweede MPG die expliciet ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In eerdere jaren vormde de meerjaren begroting een onderdeel van de onderbouwing bij de waardering van de complexen per einde boekjaar. Daarmee was de geactualiseerde begroting impliciet onderdeel van het traject tot vaststellen van de gemeentelijke jaarrekening.

Met ingang van het jaar 2020 stellen we jaarlijks een afzonderlijke MPG op. Het vormt voor de grondexploitatie een extra document binnen de reguliere planning en control-cyclus. Via de paragrafen Grondbeleid in de begroting en de jaarrekening blijven we zoals gebruikelijk de kaders stellen en leggen we verantwoording af over de uitkomsten van het beleid in het afgelopen jaar.

Met het vaststellen van het MPG leggen we de uitgangspunten voor de waardering en begroting vast. De begroting met ingang van 2021 is ook van belang voor de waardering per eind 2020 en het tussentijdse resultaat.

Het MPG 2021 vormt daarmee de verbindende schakel tussen de verantwoording over 2020 en het perspectief voor de resterende looptijd van de complexen. En geeft antwoord op de vragen “Wat mag het kosten” en “Wat levert het op”.

Leeswijzer

Het MPG 2021 gaat in op de voornaamste onderdelen die horen bij gemeentelijke grondexploitaties. Allereerst benoemen we in vogelvlucht de relevante aspecten die ten grondslag liggen aan het beleid.

Vervolgens komen de algemene uitgangspunten aan de orde die van invloed zijn op de waardering en de resultaten van de diverse complexen.

We geven daarna een samenvatting van de uitkomsten voor de (concept) jaarrekening 2020. Daarbij is een overzicht opgenomen van het verloop van de boekwaarde en het resultaat van de voorraad Bouwgronden in exploitatie [BIE]. Ook geven we een specificatie van de gronden die nog niet actief in exploitatie zijn genomen en daarom verantwoord worden onder de post Materiële vaste activa.

Het MPG vervolgt met overzichten van het geheel aan grondexploitaties en alle individuele complexen BIE. Deze overzichten bevatten een korte beschrijving van de ontwikkeling, de financiële begroting en een grafisch overzicht van de verwachte kasstromen.

Tot slot is een begrippenlijst opgenomen waarbij de gehanteerde definities kort zijn toegelicht.

Bedragen

Voor de goede orde vermelden we dat alle bedragen in het MPG exclusief omzetbelasting zijn.

De bedragen in de financiële overzichten zijn voor de leesbaarheid zoveel mogelijk in absolute vorm weergegeven, dus zonder min-teken. Uit de omschrijving van de posten blijkt of het gaat om investeringen / opbrengsten of verliezen / winsten. Als sprake is van een verlies, dan is het bedrag bovendien in **rood** weergegeven.

Grondbeleid gemeente Berkelland

In de Nota grondbeleid is de volgende missie verwoord:

‘Het voeren van een actief grondbeleid waar dit mogelijk en gewenst is’

Het te voeren grondbeleid moet bijdragen aan de doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals beschreven in de programma’s Plezierig wonen, Fijn leven en Werken en ondernemen in een sterke regio. Om de doelen te halen kan de gemeente zelf gronden aankopen, deze bouw- en woonrijp maken en kavels voor woningbouw of bedrijven verkopen.

Het accent is de laatste jaren verschoven van het actief zelf ontwikkelen naar het faciliteren van initiatieven van particuliere ontwikkelaars. Daarbij houdt de gemeente de regie op de inrichting van de openbare ruimte via af te sluiten anterieure overeenkomsten, waarbij ook het kostenverhaal kan worden geborgd.

Relevante kaders voor de grondexploitatie

Voor het exploiteren van gronden moeten vaak ruimtelijke procedures worden doorlopen om de gewenste planologische bestemming vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende besluit vormen daarbij de kaders. Voor de grondexploitatie zijn de wettelijke bepalingen opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendom, die onderdeel zal vormen van de nieuwe Omgevingswet. We bereiden daarom een actualisering van het gemeentelijk grondbeleid voor.

De regionale en lokale Woonagenda en de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw vormen het uitgangspunt voor het ontwikkelperspectief van nieuwbouwlocaties. Voor uitbreidingskansen van bedrijventerreinen fungeert het Regionale Programma Werklocaties als toetsingskader.

Voor de financiële verantwoording gelden de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording [BBV]. In juli 2019 heeft de commissie BBV de *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)* uitgebracht. Deze notitie gaat zeer uitgebreid in op alle aspecten die voor een zorgvuldige verantwoording van de grondexploitaties van belang zijn.

De inrichting van de financiële administratie moet daarnaast voldoen aan fiscale regelgeving. Denk aan omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

Uitgangspunten grondexploitatie

Voor waardering en resultaatbepaling

Als basis voor de waardering en resultaatbepaling gelden de “stellige uitspraken” van de commissie BBV, zoals opgenomen in de genoemde notitie. In dit MPG gaan we in op de uitgangspunten voor de berekeningen die in de gemeente Berkelland worden gebruikt. We lichten de volgende uitgangspunten en financiële parameters toe:

- ✓ Gronduitgifteprijs
- ✓ Rente toerekening
- ✓ Indexatie investeringen en opbrengsten
- ✓ Winstbepaling naar rato van de voortgang [POC]
- ✓ Parameters voor het bepalen van marktrisico's

Wijzigingen naar aanleiding van Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw

Naast bovenvermelde algemene uitgangspunten vestigen wij de aandacht op de verruiming van de nieuwbouwmogelijkheden. Er is volgens de toetsingscriteria behoefte aan extra nieuwbouw om daarmee een bijdrage te leveren aan het oplossen van de mismatch in de bestaande woningvoorraad. Met het vaststellen van de toetsingscriteria is uitgesproken dat bestaande plannen opnieuw zouden moeten worden beoordeeld. Dat geldt in het bijzonder voor bestaande plancapaciteit die zou worden weg bestemd op basis van de Structuurvisies Wonen en het Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen.

Voor enkele gemeentelijke grondexploitaties heeft deze herbeoordeling in 2019 en 2020 geleid tot positieve effecten ten opzichte van eerdere begrotingen.

Daarnaast constateren we dat de gewenste woningbouwontwikkeling door transformatie van bestaand vastgoed of het ontwikkelen van inbreidingslocaties niet in alle gevallen op korte termijn de behoefte kan worden ingevuld. In 2021 willen we onderzoeken of het ontwikkelen van uitbreidingslocaties kan bijdragen aan de opgave.

Gronduitgifteprijsen

Het college is op grond van de Nota grondbeleid bevoegd de uitgifteprijsen voor kavels vast te stellen. De gronduitgifteprijsen die momenteel bij de verkoop van bouwgrond worden gebruikt, zijn ontleend aan het prijsbeleid dat medio 2013 is vastgesteld. Dit beleid richt zich op marktconforme prijzen. Via een comparatieve methode worden de prijzen vergeleken met ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Afgelopen jaren was er geen aanleiding de prijzen te verhogen. Momenteel wordt aan de hand van een uitgebreide marktverkenning beoordeeld of een prijsaanpassing per 1 juli 2021 wenselijk is.

De prijzen (exclusief BTW en kosten koper) die ten grondslag liggen aan het MPG 2021 zijn als volgt:

Woningbouw		Uitgifteprijsen per type woning		
kern	plan	rijwoning	2/1 kap	vrijstaand
Eibergen	Hofrichter	-	-	240
Neede	Hondelinkweg	-	225	240
Gelselaar	De Heuver	-	-	225
Haarlo	De Mölle	-	200	225
Haarlo	De Garver	-	-	225
Noordijk	Vonderman	-	200	225-250
Rietmolen	Olland Noord	-	225	225
grote kern	richtprijzen plannen in exploitatie te nemen	200	225	240-250
kleine kern	idem	190	200	225-250

Voor zover de kavels groter zijn dan 600 m², dan bedraagt de prijs voor het meerdere € 125 per m².

Bedrijventerreinen		Uitgifteprijsen		
kern	plan	reststroken	regulier	zichtlocatie
Eibergen	Kieft	65	90	110
Ruurlo	Everskamp	-	90	110

Rente toerekening

Bij grondexploitaties investeren we in aankoop, planontwikkeling en bouwrijp maken. Daarna volgt doorgaans een periode van uitgifte van bouw kavels waarna tot slot het exploitatiegebied woonrijp wordt opgeleverd. Dit betekent dat de gemeente de ontwikkeling financiert. We maken daarbij gebruik van algemene middelen. Slechts in één plan is specifieke projectfinanciering aangetrokken.

Aan de boekwaarde van de BIE wordt daarom jaarlijks rente toegerekend. De commissie BBV heeft voorgeschreven op welke wijze het tarief daarvoor moet worden bepaald. Voor de MPG 2021 leidt dit tot het volgende overzicht:

Post	Ultimo 2019	Concept '20	Berekening
Eigen vermogen	94.647	93.333	1
Voorzieningen	11.057	12.295	2
Langlopende schulden	43.954	51.207	3
Kasgeldleningen (kort)	6.000	10.000	4
Overige kortlopende schulden	4.767	6.522	5
Overlopende passiva	11.772	8.981	6
Vreemd vermogen	77.550	89.005	7=2+3+4+5+6
Balanstotaal	172.197	182.338	8=1+7
Rentepercentage vaste schulden	4,58%	3,69%	9
Rentepercentage kasgeldleningen	-0,35%	-0,20%	10
Rente vaste schulden	2.013	1.887	11=9*3
Rente kasgeldleningen	-21	-20	12=10*4
Gewogen rente % (omslagrente)	3,99%	3,05%	13=(11+12)/(3+4)
Rentetarief grondexploitatie	1,80%	1,50%	14=13*(7/8)

NB In deze opzet blijft - conform BBV - de projectfinanciering ten behoeve van complex Leusinkbrink Ruurlo geheel buiten beschouwing.

In het MPG 2020 en de verantwoording over het jaar 2020 is met 2,05% rente over de boekwaarde per complex gerekend. Het hiervoor berekende rentetarief op basis van de definitieve jaarcijfers 2019 valt met 1,80% een fractie lager uit (0,25%).

De notitie van de commissie BBV stelt dat – om jaarlijkse schommelingen te beperken – een bandbreedte van 0,50% kan worden gehanteerd. Om die reden is in het boekjaar 2020 geen aanpassing van het tarief doorgevoerd. Wel is in de meerjarenbegroting met ingang van het jaar 2021 gerekend met een rente van 1,80%.

Als we de berekening uitvoeren op grond van de concept jaarcijfers 2020, dan leidt dit tot een toe te rekenen rentetarief van 1,50%. Deze daling met 0,30% valt binnen de bandbreedte. Bij het opstellen van de jaarstukken over het boekjaar 2021 zal opnieuw beoordeeld worden of een aanpassing van het rentetarief nodig is.

Ter illustratie: een verlaging van het tarief met 0,30% naar 1,50% per 2021 over de resterende looptijd van de diverse complexen leidt komende jaren tot een cumulatief lagere rentedoorbelasting aan de grondexploitatie van circa € 40.000. Daartegenover staat dan een lagere dekking van de financieringslast binnen de gemeentelijke algemene dienst.

Indexatie investeringen en opbrengsten

Jaarlijks actualiseren we de begrotingen voor investeringen en opbrengsten. Als prijspeil voor het MPG 2021 hanteren we 1 januari 2021. We maken een inschatting van jaren waarin de verschillende werkzaamheden uitgevoerd zullen worden en op welk moment we de juridische levering van de kavels verwachten. In het MPG houden we rekening met de gevolgen van prijswijzigingen.

Kostenstijging

De investeringen in grondexploitaties bestaan globaal uit aankopen, civiele werkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken) en plankosten (voorbereiding, toezicht, advies en onderzoek). In de huidige projecten verwachten we geen aankopen meer. Voor de kostenstijging kijken we daarom vooral naar de indexcijfers voor Grond-, weg,- en waterbouw [GWW].

Volgens het CBS bedroeg de gemiddelde prijsstijging GWW over de afgelopen drie jaar bijna 3,5%. Het bureau Metafoor schetst in haar Outlook Grondexploitaties 2021 van december 2020 het volgende beeld:

KOSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
€	GWW KOSTEN	-1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	PLANKOSTEN & VTU	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

In het MPG 2021 rekenen we over de toekomstige investeringen voor GWW en plankosten met **2,0 %** kostenstijging per jaar. Dit percentage is ook in het vorige MPG gehanteerd. In de risico-analyse (zie verderop) becijferen we het marktrisico dat de prijsstijging nog hoger uitvalt.

Opbrengstenstijging

We houden in het MPG 2021 net als vorig jaar voorzichtigheidshalve geen rekening met een stijging van de gronduitgifteprijsen (indexatie **0 %**).

Tussentijdse winstneming volgens de POC methodiek

De BBV richtlijnen schrijven voor dat winsten over de grondexploitaties moeten worden verantwoord naar rato van de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Daarvoor wordt de Percentage of Completion [POC] methode gehanteerd:

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

Als bijvoorbeeld 60% van de uitgaven (investeringen plus rentelasten) is gerealiseerd en 25% van de kavels is verkocht, dan beschouwen we het plan voor 15% gereed. Dit percentage van de totale winstverwachting over de gehele looptijd is dan de gerealiseerde winst tot en met het boekjaar. Door dit te salderen met de verantwoorde tussentijdse winsten in eerdere jaren, kan de winst over het betreffende boekjaar worden bepaald.

De methodiek is uitgebreid toegelicht in enkele bijlagen bij de BBV notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken. De cijfermatige uitwerking is voor vakspecialisten. We gaan daar in dit MPG niet nader op in, wel lichten we een tweetal aspecten kort toe.

Verwerken verliezen eerdere jaren

De methodiek schrijft niet voor hoe omgegaan moet worden met verliezen die in eerdere jaren zijn verantwoord. Wij brengen deze verliezen in mindering op de (gerealiseerde en begrote) uitgaven. We behandelen het daarmee als waarderingscorrectie van investeringen die niet geheel terugverdiend kunnen worden.

Cirkelredenering rente en winst

In het MPG bepalen we ook de tussentijdse winst in de komende jaren. Winstneming leidt boekhoudkundig tot het verhogen van de boekwaarde. En dat leidt vervolgens tot hogere rentelasten in de toekomst en een lagere winstverwachting. Voor de prognose benaderen we deze wisselwerking rekenkundig zo goed mogelijk. Voor de verantwoording over het boekjaar laten we de rentelast over toekomstige winstnemingen buiten beschouwing.

Marktrisico's

Grondexploitaties kennen doorgaans een looptijd van meerdere jaren. De exploitatiebegrotingen actualiseren we jaarlijks. Per complex houden we rekening met risico's die specifiek verbonden zijn met dat project. Risico's waarvan we inschatten dat de kans van optreden hoger is dan 50% vertalen we in de betreffende exploitatiebegroting.

We onderkennen daarnaast dat er risico's kunnen optreden die het gevolg zijn van marktomstandigheden. We hanteren daarbij de volgende parameters:

Effecten voor bepaling marktrisico	Scenario	
	tegenvallend	kritiek
Bouwgronden in exploitatie		
Kostenstijging	3%	8%
Daling opbrengsten	5%	10%
Vertraging looptijd in jaren	3	7
Kans op gezamenlijk optreden effecten	50%	33%

Voor ieder complex wordt het effect van kostenstijging, daling opbrengsten en vertraging van de looptijd in twee scenario's bepaald. De kans dat al deze effecten tegelijkertijd en gezamenlijk optreden schatten we in op 50% respectievelijk 33%.

De parameters zijn niet gewijzigd ten opzichte van het MPG 2020.

Via de paragraaf Grondbeleid bij de jaarrekening geven we inzicht in de uitkomsten van de analyse van de markt- en de projectspecifieke risico's. Daarbij zetten de benodigde weerstandscapaciteit af tegen het beschikbare vermogen om de gesignaleerde risico's op te vangen.

Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2020

CONCEPT

In de Paragraaf Grondbeleid van de (concept) jaarrekening 2020 is een uitgebreide verantwoording opgenomen over de waardering en de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. In het kader van deze MPG volstaan we daarom met een korte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten.

Resultaat BIE 2020

Het positieve resultaat over het jaar 2020 voor de Bouwgronden in exploitatie bedraagt volgens de concept jaarrekening € 986.000. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

Tussentijdse winst op grond van POC methodiek	€ 436.000
Afwaardering complex Leusinkbrink Ruurlo	- 250.000
Subtotaal	€ 186.000
Vrijval en dekking voorzieningen	800.000
Totaal winst Bouwgronden in exploitatie 2020	€ 986.000

De tussentijdse winst is met name gerealiseerd in de complexen De Garver Haarlo (+ € 100.000), KTV / Op de Bleek Eibergen (+ € 141.000) en Olland Noord Rietmolen (+ € 116.000). Het verantwoorde verlies op het complex Leusinkbrink Ruurlo BV hangt samen met de in december 2020 gesloten vaststellingsovereenkomst met ontwikkelaar Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. Dit nadelige resultaat is overigens gedekt door een gelijke bijdrage vanuit de gevormde voorziening voor het opvangen van de effecten van demografische ontwikkelingen, zodat per saldo in het boekjaar geen verlies is geleden.

De vrijval van voorzieningen bestaat verder uit een bedrag van € 450.000 voor bedrijventerrein Everskamp Ruurlo en € 100.000 voor de Heuver Gelselaar. Op basis van de geactualiseerde begrotingen wordt in deze plannen op dit moment geen negatief eindresultaat meer verwacht.

Boekwaarde

De boekwaarde van de gronden bedraagt per 31 december 2020 € 4.222.000 vóór winstbestemming. Eind 2019 bedroeg de boekwaarde nog € 4.986.000.

De daling is voornamelijk het gevolg van gerealiseerde kavelverkoop in de plannen Hondelinkweg Neede, Olland Noord Rietmolen en het Nieuwe Jena Beltrum. Daarnaast is boerderij de Heuver in Gelselaar verkocht. Tot slot heeft de gemeente opbrengsten ontvangen voor geleverde kavels in het plan Leusinkbrink Ruurlo. Totaal bedroegen de inkomsten in 2020 € 1.522.000.

In de complexen is in 2020 per saldo € 758.000 geïnvesteerd. De grootste uitgaven zijn gedaan in het Nieuwe Jena Beltrum (€ 190.000) en KTV / Op de Bleek Eibergen (€ 219.000 met name uitbetaling provinciale subsidie).

Na resultaatbestemming bedraagt de boekwaarde van de Bouwgronden in exploitatie € 4.408.000 (€ 4.222.000 plus € 186.000).

Voorzieningen voor verliezen

Voor verwachte toekomstige verliezen vormt de gemeente per complex een voorziening tegen de contante waarde (eindresultaat gecorrigeerd voor rente). Per eind 2020 worden voor de huidige complexen BIE geen verliezen verwacht. Wel is een voorziening aanwezig voor noodzakelijke kosten voor het 'woonrijp' afronden van het bedrijventerrein Overberkel Borculo van € 112.500. Dit complex is administratief al afgesloten en komt daarom niet langer voor in het MPG.

Daarnaast resteert na verwerking van het minnelijk akkoord in het dossier Leusinkbrink Ruurlo nog € 663.584 van de voorziening die in 2011 was gevormd voor nadelige effecten van de demografische ontwikkelingen. Dit bedrag is beschikbaar om de onverhoopt nadelige fiscale effecten van het akkoord op te vangen. In 2021 vindt hierover afstemming met de belastingdienst plaats.

Voorstel resultaatbestemming 2020

Via de jaarrekening 2020 wordt voorgesteld de winst van € 986.000 van de BIE toe te voegen aan de Algemene reserve Grondexploitatie. Ook op de post Materiële vaste activa is een winst gerealiseerd, totaal € 560.000. Voorgesteld wordt om de boekwinst op de verkoop van de Willibrordusschool Ruurlo ad € 445.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting. Het restant ad € 115.000 wordt aan de reserve Grondexploitatie toegevoegd. Per 1 januari 2021 is de omvang van deze reserve dan € 5.113.000.

Op de volgende pagina is een totaaloverzicht van de complexen over het boekjaar 2020 weergegeven.

Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2020

Het overzicht hieronder geeft per complex het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2020 weer. Ook is de uitkomst van de tussentijdse resultaatneming op basis van de voorgeschreven Percentage of Completion [POC] methode weergegeven. De cijfers zijn ontleend aan de onderbouwing van de concept jaarrekening 2020 die in juni 2021 door de gemeenteraad wordt behandeld.

Bouwgrond in exploitatie	Boekwaarde 1 jan 2020	Uitgave	Opbrengst	Boekwaarde 31 dec 2020 vóór bestemming	POC in %	Resultaatbepaling boekjaar 2020						Boekwaarde 31 dec 2020 na bestemming
	a	b	c	d = a+b-c	e	totaal na aftrek risico f	winst obv POC g = e * f	winst vorige jaren h	resultaat voor mut vzg i	mutatie voorziening j	resultaat totaal k = i+j	l = d-i
<i>Bedrijventerreinen</i>												
Kieft 4 Eibergen	2.339.658	55.584	5.000	2.390.242	38%	885.294	339.000	364.000	- 25.000	-	- 25.000	2.365.242
Everskamp Ruurlo	1.539.576	45.093	265.499	1.319.170	55%	- 703.900	-	-	-	450.000	450.000	1.319.170
<i>Woongebieden</i>												
de Garver Haarlo	- 30.627	322	-	- 30.305	59%	254.134	150.000	50.000	100.000	-	100.000	69.695
Zwilbroekseweg Eibergen	- 162.278	- 1.178	-	- 163.455	54%	88.090	47.000	46.000	1.000	-	1.000	- 162.455
Hofrichter Eibergen	228.166	7.775	-	235.940	88%	698.256	617.000	643.000	- 26.000	-	- 26.000	209.940
Op de Bleek Eibergen	- 374.628	218.721	-	- 155.907	99%	467.282	462.000	321.000	141.000	-	141.000	- 14.907
Vonderman Noordijk	156.015	4.348	-	160.364	36%	94.840	34.000	15.000	19.000	-	19.000	179.364
Olland Noord Rietmolen	131.982	32.070	224.550	- 60.499	83%	667.336	556.000	440.000	116.000	-	116.000	55.501
Hondelinkweg Neede	206.143	40.343	148.750	97.736	42%	973.165	410.000	363.000	47.000	-	47.000	144.736
ABCTA terrein Beltrum	- 115.206	61.698	-	- 53.508	96%	382.001	368.000	350.000	18.000	-	18.000	- 35.508
De Mölle Haarlo	- 40.416	- 473	-	- 40.890	66%	2.374	2.000	3.000	-	-	-	- 40.890
De Heuver Gelselaar	459.829	13.901	165.000	308.730	17%	60.526	10.000	-	10.000	100.000	110.000	318.730
Leusinkbrink Ruurlo	633.973	90.180	379.807	344.345	95%	773.423	735.000	794.609	- 250.000	250.000	-	94.345
Het Nieuwe Jena Beltrum	14.135	189.702	333.260	- 129.423	72%	49.187	35.000	-	35.000	-	35.000	- 94.423
Bouwgronden in exploitatie	4.986.320	758.085	1.521.866	4.222.539		4.692.010	3.765.000	3.389.609	186.000	800.000	986.000	4.408.539
<i>Per programma</i>												
Bedrijventerreinen en overig	3.879.233	100.677	270.499	3.709.411		181.394	339.000	364.000	- 25.000	450.000	425.000	3.684.411
Woongebieden	1.107.086	657.408	1.251.367	513.128		4.510.615	3.426.000	3.025.609	211.000	350.000	561.000	724.128

Grondposities binnen de Materiële vaste activa

De gemeente Berkelland heeft in het verleden ook grondposities verworven waarvoor (nog) geen concreet plan bestaat. De BBV voorschriften stellen sinds 2016 dat deze gronden – die voorheen als Niet in exploitatie genomen gronden [NIEGG] opgenomen werden onder de balanspost Voorraden – verantwoord moeten worden onder de post Materiële vaste activa.

Hiernaast is een overzicht opgenomen van de betreffende locaties waarvoor op dit moment (nog) geen reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling bestaat. Vaak is een planologische procedure noodzakelijk om de bestemming van de gronden te herzien voordat een gebiedsontwikkeling mogelijk is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal dan ook een exploitatiebegroting door de gemeenteraad worden vastgesteld. Vanaf dat moment is het complex voor de grondexploitatie geopend en kwalificeren de gronden als Bouwgrond in exploitatie.

Totaal bedraagt de oppervlakte van deze grondposities ruim 30 hectare. Per m2 is de gemiddelde waardering afgerond € 7,00. We hebben per eind 2019 in lijn met het BBV een marktwaardetoets laten uitvoeren. Daarbij is de marktwaarde van de gronden in de huidige planologische bestemming vergeleken met de balanswaarde. Een afwaardering tot eventueel lagere marktwaarde was niet noodzakelijk.

De jaarlijkse kosten die samenhangen met deze gronden bestaan voornamelijk uit de rentetoerekening. Over 2020 bedroeg de rente over de boekwaarde van de materiële vaste activa 0,67%. De kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht en leiden dus niet tot een verhoging van de balanswaarden.

Ontwikkelingen in 2020

In 2020 heeft de verkoop van de voormalige Willibrordusschool plaatsgevonden. De resterende boekwaarde van € 45.000 heeft betrekking op de braakliggende gronden ten noorden van de nieuwe Willibrordusschool aan de Nieuwe weg.

De effecten van de Vaststellingsovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV zijn in de jaarrekening 2020 verwerkt. De (agrarisch bestemde) plandelen waarover de gemeente de regie terug heeft gekregen, zijn verantwoord voor het overeengekomen compensatiebedrag of de lagere taxatiewaarde.

LOCATIE	Balanswaarde per 31-12-20
Lichtenhorst Borculo	47.968
Hoflaan / Gammaterrein Borculo	114.000
Elbrink III Borculo	130.000
Kieft II Berenpas Eibergen	80.470
Groenloseweg tegenover Vrijersmaat Eibergen	313.251
Schoolstraat Gelselaar	793
Kronenkamp Neede	11.918
Willibrordusschool Ruurlo	45.000
Marijkestraat Neede	12.000
Leusinkbrink Zuid	282.538
Leusinkbrink Noord	578.573
Leusinkbrink westzijde Brinklaan	200.000
Totaal MVA voorraad strategische gronden	1.816.510
Olland zuid Rietmolen	47.241
Reefhorst Neede	52.416
Ruilgronden Lintveldseweg Eibergen	134.001
Volkstuin en ijsbaan Ruurlo	80.000
Totaal MVA voorraad overige gronden	313.658
Erfpachtgronden Borculo	52.025
Totaal generaal	2.182.193

Facilitaire gebiedsontwikkelingen

Volledigheidshalve merken wij nog op dat particuliere gebiedsontwikkelingen hierboven buiten beschouwing zijn gebleven. De gemeente faciliteert de nieuwe ontwikkeling dan door de ruimtelijke procedures te voeren. Naast deze plankosten moet de gemeente in sommige gevallen ook investeringen doen in de openbare ruimte. Voor zover de plankosten en investeringen toerekenbaar zijn aan de beoogde gebiedsontwikkeling, zullen deze in de vorm van een exploitatiebijdrage op de grondeigenaar worden verhaald. De afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een *anterieure* overeenkomst wordt gesloten *voordat* het betreffende bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Bij deze vorm van gebiedsontwikkeling exploiteert de gemeente doorgaans zelf geen eigen grondposities door het uitgeven van kavels. Wel kan het voorkomen dat de gemeente grond inbrengt of uitruilt om een betere inrichting van het plan mogelijk te maken. Ook daarover zullen dan in de anterieure overeenkomst marktconforme afspraken worden gemaakt.

In lijn met de notitie van de commissie BBV kwalificeren deze particuliere plannen niet als gemeentelijke grondexploitaties en worden daarom niet verantwoord via de balanspost voorraden, onderhanden werk. Om deze reden vallen deze plannen niet onder de reikwijdte van het MPG.

Wel vermelden we hier het bedrijventerrein de Russchemors in Neede. Hiervoor ontvangt de gemeente bij iedere grondverkoop door de ontwikkelaar een geïndexeerde exploitatiebijdrage per m². De nog te verwachten bijdrage (per eind 2020 ruim € 250.000) verantwoorden we onder de balanspost Vorderingen. Omdat deze vordering pas opeisbaar is bij daadwerkelijke levering van de bedrijfskavel aan de eindgebruiker, staat tegenover deze vordering een voorziening. Deze valt naar rato van de gerealiseerde verkopen vrij ten gunste van het betreffende boekjaar.

Gebiedsonderneming Laarberg

De gemeente Berkelland ontwikkelt samen met de gemeente Oost Gelre het regionale bedrijventerrein Laarberg bij Groenlo. Voor deze ontwikkeling zijn in 2010 een tweetal zelfstandige vennootschappen opgericht. De commanditaire vennootschap Gebiedsonderneming Laarberg CV voert de grondexploitatie uit. Beide gemeenten nemen hierin voor 48% deel. De overige 4% is in handen van de besloten vennootschap Gebiedsonderneming Laarberg BV. Deze vennootschap voert als bestuurder het beheer en de directietaken uit. De aandelen van de BV zijn in handen van beide gemeenten (ieder voor 50%).

Een externe raad van commissarissen adviseert aan en houdt toezicht op de bedrijfsvoering. De gemeente Oost Gelre fungeert als grondgebied-gemeente en voert de benodigde ruimtelijke procedures. De rol van beide gemeenten is formeel beperkt tot aandeelhouder. De gemeenten staan daarnaast richting de financier van de onderneming garant, beide voor maximaal € 12,5 miljoen.

Via de periodieke vergaderingen van de aandeelhouders van de BV en vennoten van de CV kunnen de gemeenten invloed uitoefenen. De gemeenten besluiten onder meer over statutenwijzigingen, directiebenoeming, exploitatiebegroting en verantwoording via de jaarrekening. De opzet van de governance-structuur stelt de onderneming en de gemeenten in staat daadkrachtig en flexibel te opereren.

In de gemeentelijke begroting en jaarrekening wordt de Gebiedsonderneming Laarberg verantwoord via de Paragraaf Verbonden partijen. De financiële verantwoording (jaarstukken en begroting) van de onderneming wordt jaarlijks vertrouwelijk via de griffie ter beschikking gesteld aan de gemeenteraad. Ook organiseert de onderneming periodiek een bijeenkomst om de raadsleden te informeren over actuele ontwikkelingen binnen het regionale bedrijventerrein. De onderneming brengt met enige regelmaat ook een nieuwsbrief uit. We verwijzen voor meer informatie graag naar <https://www.laarberg.nl>.

Prognose Bouwgronden in exploitatie

Dit hoofdstuk geeft op totaalniveau en op complexniveau de actuele prognose weer van de Bouwgronden in exploitatie.

Aan de linkerzijde zijn per complex telkens de volgende onderwerpen opgenomen:

- ✓ Beschrijving
- ✓ Toelichting financieel
- ✓ Risico's
- ✓ Programma
- ✓ Verbeelding

Aan de rechterzijde is het financiële meerjaren perspectief opgenomen. Het vertrekpunt voor het perspectief met ingang van 2021 is de boekwaarde van het complex per 1 januari 2021. Daarin is de bestemming van het resultaat over het jaar 2020, vooruitlopend op het vaststellen van de jaarrekening 2020, al verwerkt.

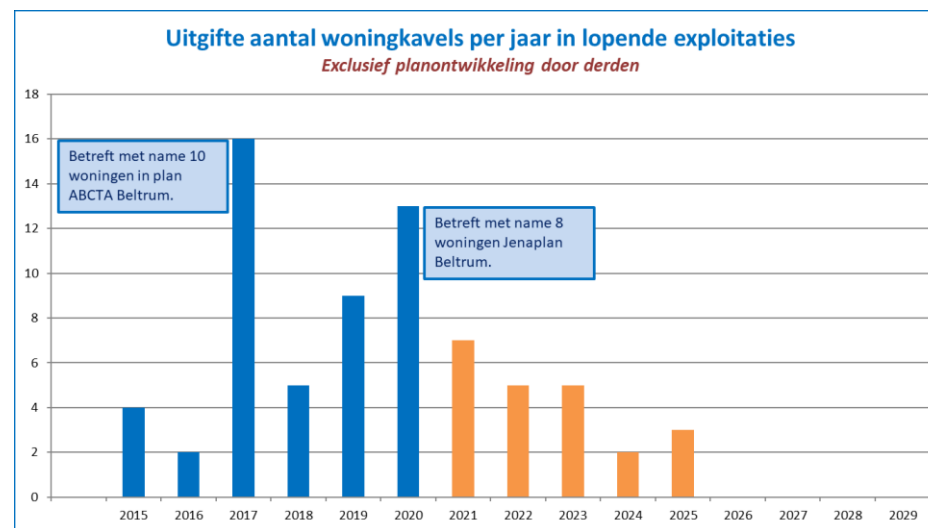
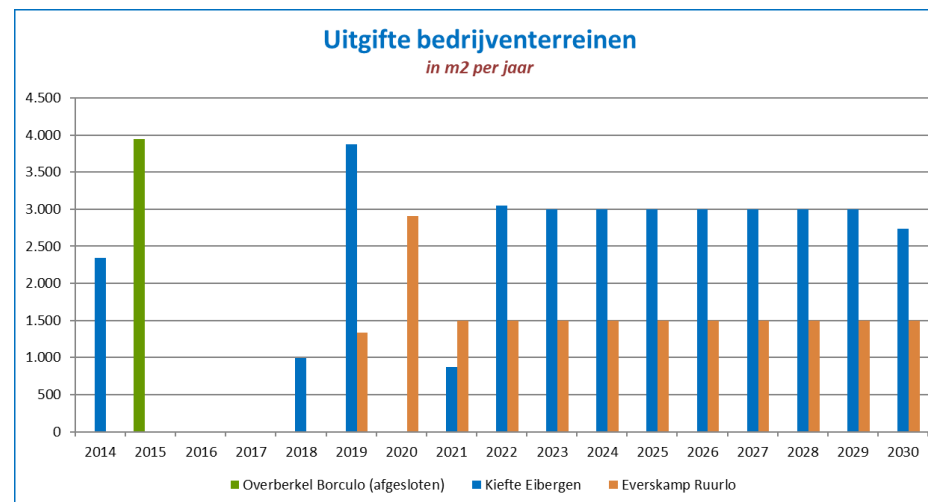
De financiële begroting is ingedeeld naar type investering en opbrengst. Aangegeven is welke wijzigingen in de geactualiseerde begroting zijn verwerkt ten opzichte van de voorgaande begroting (die onderdeel was van de waardering bij de jaarrekening 2019). Het verschil tussen de actuele begroting per 1 januari 2021 en de boekwaarde is als budget beschikbaar voor de resterende looptijd.

Om inzicht te geven in de uitgaven, opbrengsten en tussentijdse winstnemingen per jaar, is per complex grafisch de verwachte cashflow weergegeven.

Middels het MPG 2021 stelt de gemeenteraad voor de Bouwgronden in exploitatie de geactualiseerde begroting vast. Dit MPG draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

Prognoses van de uitgifte per programma

Per complex is op de volgende bladzijden de financiële begroting van de opbrengsten opgenomen. Om ook een indruk te geven van de totaal verwachte uitgifte van bouwgrond in m² voor de bedrijventerreinen en het aantal woningbouwkwartalen zijn de volgende grafieken opgenomen:



BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE TOTAAL GENERAAL

Beschrijving

Hiernaast is het totaaloverzicht opgenomen van de Bouwgronden die op 1 januari 2021 in exploitatie zijn. De begrotingen kennen een maximale looptijd van 10 jaar.

Toelichting financieel

De totale boekwaarde van de complexen bedraagt per 1 januari 2021 € 4,41 miljoen. Aan investeringen is nog € 2,42 miljoen geraamd. Gedurende de resterende looptijd van de exploitaties verwachten we € 8,46 miljoen opbrengsten. In de begrotingen is rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie en rentelasten voor een bedrag van afgerond € 470.000. Per saldo resulteert dit in een positieve kasstroom van € 5,57 miljoen. Het verwachte resultaat op de complexen bedraagt dan € 1,165 miljoen.

We merken op dat in de jaarrekening 2020 een verwachte winst van € 1,255 miljoen is genoemd. Het verschil betreft de theoretisch bepaalde rentelast die de komende jaren over de tussentijdse winstnemingen zal worden berekend, zoals op pagina 5 vermeld.

Risico's

De becijferde risico's op basis van de parameters laten zich als volgt samenvatten:

Type risico per scenario	tegenvallend	kritiek
kostenstijging	263.000	790.000
daling opbrengsten	424.000	847.000
vertraging looptijd	261.000	632.000
marktrisico bij 50% resp 33%	481.000	756.000
projectrisico	515.000	515.000
benodigde weerstands capaciteit	996.000	1.271.000

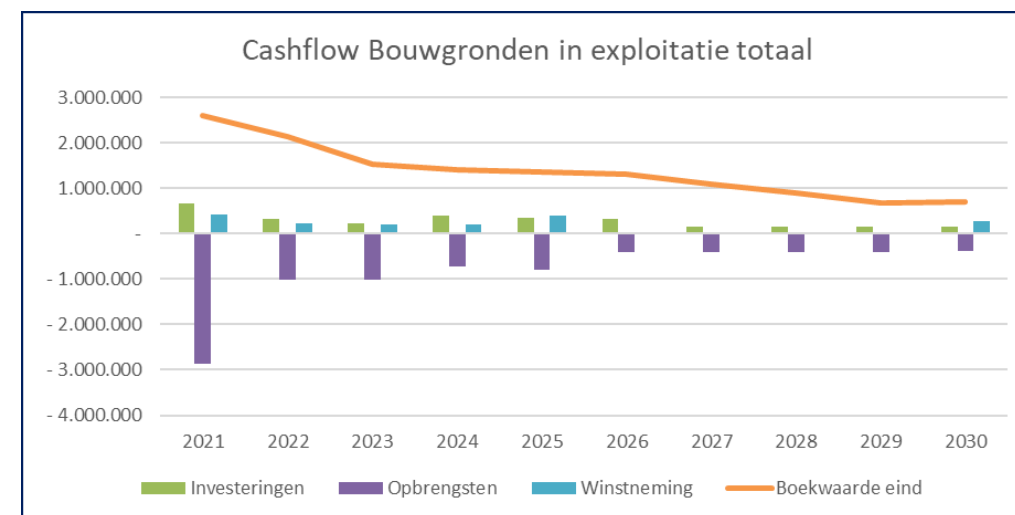
Programma

Bedrijfskavels: 42.654 m2 in de komende 10 jaar, er resteert dan nog 6.600 m2
 Woningkavels: 22 kavels (exclusief complexen Leusinkbrink en KTV / Op de Bleek)

Begrotingswijzigingen

De stijging van de civiele kosten hangt vooral samen met een geactualiseerde raming voor herstel van woonrijp opgeleverde straten in het plan Leusinkbrink Ruurlo. In dit plan was ook een afwaardering noodzakelijk naar aanleiding van het bereikte akkoord. De daling van plankosten, indexatie en rentelasten is vooral toe te schrijven aan de verbeterde prognose van de uitgifte en kortere looptijden bij de diverse complexen. Met name in de plannen Everskamp en de Heuver zijn de begrote opbrengsten gestegen. Daartegenover staat echter een daling voor plandelen Leusinkbrink die zijn overgeheveld naar de post Materiële vaste activa (Zuid, Noord, westzijde Brinklaan).

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
TOTAAL GENERAAL	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	10.194.631	10.198.788	-	10.198.788	4.157
Civil	7.422.583	9.075.452	74.203	9.149.656	1.727.073
Plankosten	9.093.190	9.905.564	- 126.981	9.778.583	685.393
Afwaarderingen	- 6.218.265	- 5.968.265	- 250.000	- 6.218.265	-
Investering	20.492.139	23.211.539	- 302.778	22.908.761	2.416.622
Verkoop	18.573.957	25.262.337	122.639	25.384.976	6.811.019
Overige opbrengsten	6.875.656	8.492.604	35.137	8.527.741	1.652.085
Opbrengsten	25.449.613	33.754.942	157.776	33.912.717	8.463.104
Indexatie	-	187.115	- 23.595	163.520	163.520
Rentelasten	5.540.403	5.805.781	- 46.355	5.759.426	219.023
Rente over winstdeel	-	139.051	- 49.151	89.900	89.900
Financieringslasten	5.540.403	6.131.946	- 119.101	6.012.846	472.442
Cashflow	- 582.930	4.411.456	579.654	4.991.110	5.574.040
Winst t/m 2019	3.389.609		Budget miv 2021		5.574.040
Te verwerken winst 2020	436.000		Af: boekwaarde eind '20		4.408.539
Boekwaarde 1 januari '21	4.408.539		Nog te verwachten winst		1.165.501



BEDRIJVENTERREIN KIEFTE IV EIBERGEN

Beschrijving

Bedrijventerrein de Kieftte ligt ten zuiden van Eibergen. Het terrein ligt direct nabij de N18. De uitgifte van bedrijfskavels heeft het afgelopen decennium als gevolg van de vastgoedcrisis en de werkzaamheden aan de nieuwe N18 vertraging opgelopen.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose gaan we vanaf 2022 uit van een gemiddelde uitgifte van 3.000 m2 bedrijfsterrein per jaar. De geraamde opbrengst bedraagt € 90 per m2. In het kader van de aanleg van de N18 is met Rijkswaterstaat overeenstemming bereikt over compensatie van € 1,6 miljoen voor kavels die niet meer uitgifbaar zijn. Eind 2020 zijn de concept overeenkomsten ter finale beoordeling ontvangen. We hopen de formele afwikkeling van dit zeer langlopende traject in 2021 af te ronden.

Rijkswaterstaat heeft daarbij ook naastgelegen agrarische gronden aan de gemeente aangeboden. Deze gronden zouden in de toekomst mogelijk tot bedrijventerrein Kieftte V ontwikkeld kunnen worden. Over de aankoop moet de gemeenteraad nog besluiten. We verwachten het voorstel daartoe rond de zomer van 2021 af te ronden.

Risico's

De raming voor civiele werken moet mede afhankelijk van de definitieve afspraken met Rijkswaterstaat en eventuele herverkaveling mogelijk herzien worden. Het risico is becijferd op € 240.000.

Programma

Bedrijfskavels: 27.654 m2 (waarvan circa 3.900 m2 reststroken met lagere waarde)



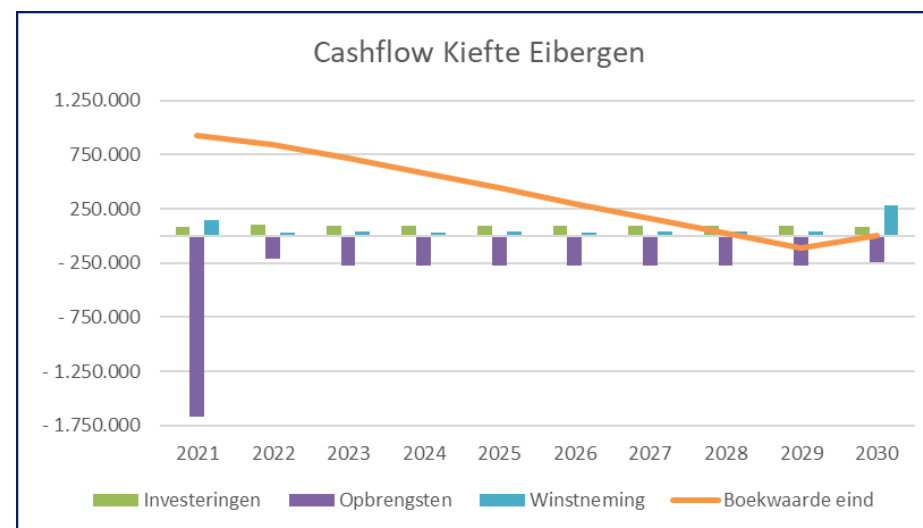
Rood: eigendom gemeente



Lichtgroen: direct uitgifbaar

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Kieftte 4 Eibergen	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	1.895.662	1.895.662	-	1.895.662	-
Civil	1.207.491	1.778.591	8.900	1.787.491	580.000
Plankosten	461.639	589.040	20.973	610.013	148.374
Afwaarderingen	- 137.371	- 137.371	-	- 137.371	-
Investering	3.427.421	4.125.922	29.873	4.155.795	728.374
Verkoop	3.018.925	5.412.445	6.755	5.419.200	2.400.275
Overige opbrengsten	209.027	1.820.742	5.000	1.825.742	1.616.715
Opbrengsten	3.227.952	7.233.187	11.755	7.244.942	4.016.990
Indexatie	-	71.125	386	71.511	71.511
Rentelasten	1.826.773	1.848.946	43.396	1.892.342	65.569
Rente over winstdeel		51.743	- 7.687	44.056	44.056
Financieringslasten	1.826.773	1.971.813	36.096	2.007.909	181.136
Cashflow	- 2.026.242	1.135.452	- 54.214	1.081.238	3.107.480
Winst t/m 2019	364.000		Budget miv 2021		3.107.480
Verwerken resultaat 2020	- 25.000		Af: boekwaarde eind '20		2.365.242

Boekwaarde 1 januari '21	2.365.242	Nog te verwachten winst	742.238
---------------------------------	------------------	--------------------------------	----------------



BEDRIJVENTERREIN EVERSKAMP RUURLO

Beschrijving

Bedrijventerrein Everskamp ligt ten zuiden van het spoor in Ruurlo. De verkoop van bedrijfskavels voor nieuwbouw is de afgelopen jaren gestagneerd. In Ruurlo is vooral ingezet op de herinvulling van leegstaande bedrijfspanden. In 2019 en 2020 is een voorzichtig begin van herstel zichtbaar. Er is grond uitgegeven en er is concrete belangstelling voorbedrijfskavels, al blijft de afzetverwachting bescheiden.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose gaan we uit van een gemiddelde uitgifte van 1.500 m2 bedrijfsterrein per jaar. De geraamde opbrengst bedraagt € 110 per m2 voor zichtlocaties aan de rondweg en € 90 voor overige percelen.

In lijn met de voorschriften van de commissie BBV hanteren we voor de prognose een looptijd van maximaal 10 jaar. Eind 2030 resteert in theorie nog circa 6.600 m2 uitgeefbaar terrein. De verwachte boekwaarde bedraagt dan nog € 703.900. Dit bedrag is hiernaast als 'verlies' gepresenteerd, maar de verwachting is dat dit op langere termijn gecompenseerd kan worden door uitgifte van genoemde 6.600 m2. We achten dit verdedigbaar omdat de voornaamste uitgaven al wel in huidige begroting tot en met 2030 zijn opgenomen.

Risico's

Voor het risico dat bouwrijpe bedrijfspercelen na de looptijd van 10 jaar geen opbrengst meer opleveren is € 225.000 weerstandsvermogen beschikbaar. Op voorstel van de accountant is de eerder gevormde verliesvoorziening van € 450.000 in 2020 vrijgevalen ten gunste van het resultaat.

Programma

Bedrijfskavels: 21.622 m2 (waarvan 15.000 m2 uitgifte in de komende 10 jaar)

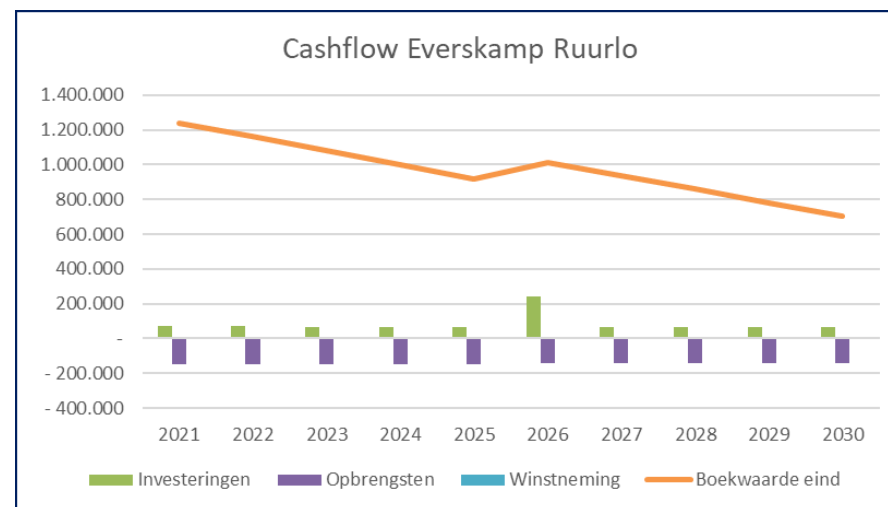


Rood: eigendom gemeente



Groen: direct uitgeefbaar (oranje in optie)

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Everskamp Ruurlo	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	2.420.842	2.420.842	-	2.420.842	-
Civil	1.159.818	1.597.667	13.651	1.611.318	451.500
Plankosten	356.505	517.002	- 1.771	515.230	158.725
Afwaarderingen	- 970.676	- 970.676	-	- 970.676	-
Investering	2.966.489	3.564.835	11.879	3.576.714	610.225
Verkoop	2.780.143	3.982.393	247.050	4.229.443	1.449.300
Overige opbrengsten	43.664	59.269	4.638	63.907	20.243
Opbrengsten	2.823.807	4.041.662	251.688	4.293.350	1.469.543
Indexatie	-	62.102	- 3.184	58.918	58.918
Rentelasten	1.176.487	1.403.954	- 42.336	1.361.618	185.131
Rente over winstdeel	-	-	-	-	-
Financieringslasten	1.176.487	1.466.056	- 45.520	1.420.536	244.049
Cashflow	- 1.319.170	- 989.229	285.330	- 703.900	615.270
Winst t/m 2019	-			Budget miv 2021	615.270
Verwerken resultaat 2020	-			Af: boekwaarde eind '20	1.319.170
Boekwaarde 1 januari '21	1.319.170			Te verwachten verlies	- 703.900



DE GARVER HAARLO

Beschrijving

Aan de westzijde van Haarlo ligt wijk de Garver. De ontwikkeling van de wijk is nagenoeg afgerond. Er zijn nog enkele kavels voor de nieuwbouw van woningen beschikbaar. De openbare ruimte is al wel woonrijp opgeleverd.

De belangstelling voor nieuwbouw in Haarlo was tot een paar jaar geleden beperkt. Daarom werd met name ingezet op invulling van het plan De Mölle / 't Kossink. Op grond van inventarisatie van de lokale woonbehoeften lijkt de animo voor kavels behoorlijk te zijn toegenomen. Er zijn bijvoorbeeld particuliere plannen voor transformatie van bestaande horecavoorzieningen.

Toelichting financieel

Door de verbeterde vooruitzichten is in 2020 een tussentijdse winst verantwoord van € 100.000. De boekwaarde per 1 januari 2021 is € 70.000. We verwachten nog circa € 40.000 kosten te moeten maken. Uitgifte van de 3 beschikbare bouw kavels voor € 300.000 levert komende jaren nog een positief resultaat op van circa € 190.000.

Risico's

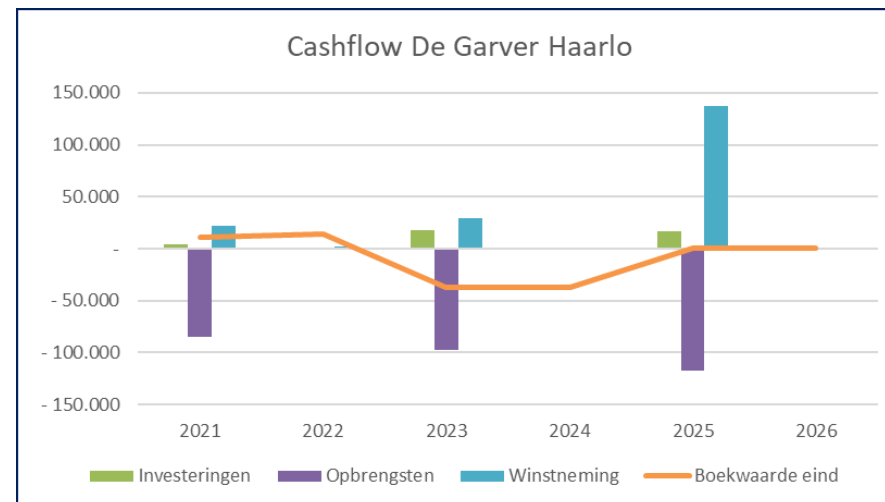
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex. Wel merken we op dat de positieve resultaatverwachting afhankelijk is van daadwerkelijke uitgifte van de kavels. Het is niet uitgesloten dat voor nieuwe woningen voorrang gegeven wordt aan locaties waar een transformatie opgave ligt. Deze onzekerheid wegen we mee bij het bepalen van de voorgeschreven wijze van winstbepaling (naar rato van de realisatie).

Programma

Woningen: 3 kavels met een totaal perceeloppervlak van circa 1.300 m²



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
de Garver Haarlo	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	43.510	43.510	-	43.510	-
Civiel	242.828	266.878	500	267.378	24.550
Plankosten	272.317	285.317	- 750	284.567	12.250
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	558.655	595.705	- 250	595.455	36.800
Verkoop	506.903	806.828	-	806.828	299.925
Overige opbrengsten	94.091	94.091	-	94.091	-
Opbrengsten	600.994	900.919	-	900.919	299.925
Indexatie	-	2.874	- 823	2.051	2.051
Rentelasten	- 37.966	- 52.315	2.594	- 49.721	- 11.755
Rente over winstdeel		2.133	9.610	11.743	11.743
Financieringslasten	- 37.966	- 47.308	11.381	- 35.927	2.038
Cashflow	80.305	352.522	- 11.131	341.391	261.087
Winst t/m 2019	50.000		Budget miv 2021		261.087
Verwerken resultaat 2020	100.000		Af: boekwaarde eind '20		69.695
Boekwaarde 1 januari '21	69.695		Nog te verwachten winst		191.391



ZWILBROEKSEWEG EIBERGEN

Beschrijving

Oorspronkelijk waren aan de locatie Zwilbroekseweg - Rekkenseweg ten zuidoosten van Eibergen 8 kavels gepland. Onder invloed van de demografische ontwikkelingen is dit aantal teruggebracht naar 2. Deze beide kavels zijn in 2019 aan de kopers geleverd. Nu de bouw (nagenoeg) is afgerond kan het plangebied woonrijp worden gemaakt.

Toelichting financieel

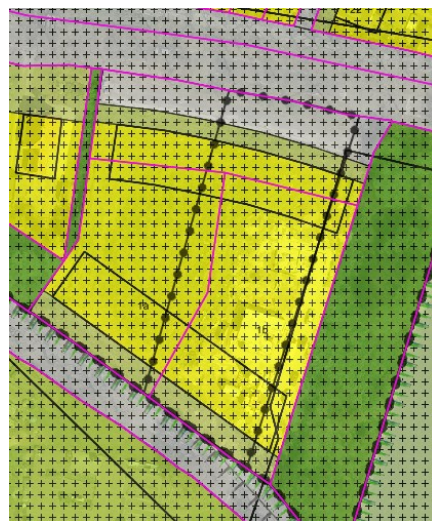
In 2013 is een verlies genomen van € 373.000 vanwege de beschreven wijziging van het woningbouwprogramma. De boekwaarde per 1 januari 2021 is door de gerealiseerde verkopen € 162.000 negatief. We verwachten nog uitgaven te moeten doen voor ruim € 110.000, met name voor de inrichting van de openbare ruimte. Het complex levert komende jaren nog een winst op van € 54.000.

Risico's

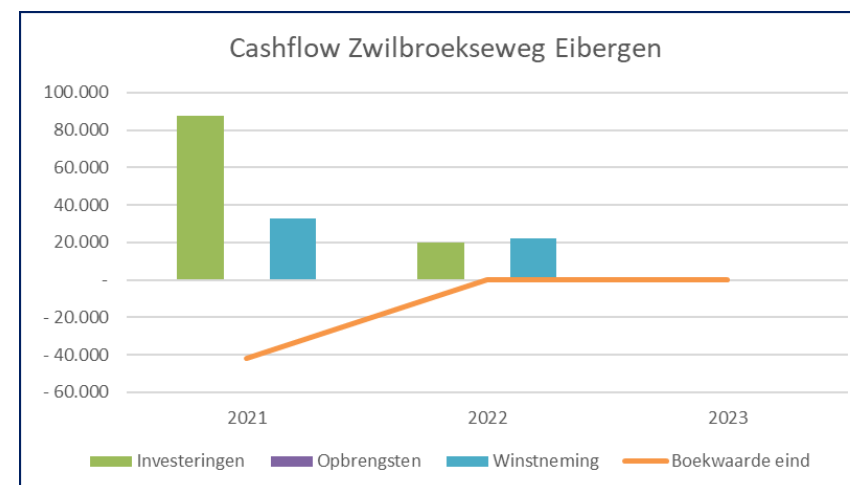
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex. Er bestaat wel enige onzekerheid over de kosten van het verwijderen van overtollig geworden aansluitingen voor nutsvoorzieningen. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € 14.000.

Programma

Woningen: 2 kavels (verkocht in 2019)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Zwilbroekseweg Eibergen	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	5.210	5.210	-	5.210	-
Civil	235.791	336.041	-	336.041	100.250
Plankosten	159.804	172.086	- 1.282	170.804	11.000
Afwaarderingen	- 373.000	- 373.000	-	- 373.000	-
Investering	27.805	140.337	- 1.282	139.055	111.250
Verkoop	334.711	334.711	-	334.711	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	334.711	334.711	-	334.711	-
Indexatie	-	1.049	- 639	410	410
Rentelasten	97.451	93.437	- 280	93.156	- 4.294
Rente over winstdeel		2.277	- 1.655	621	621
Financieringslasten	97.451	96.762	- 2.575	94.188	- 3.263
Cashflow	209.455	97.611	3.857	101.468	- 107.987
Winst t/m 2019	46.000			Budget miv 2021	- 107.987
Verwerken resultaat 2020	1.000			Af: boekwaarde eind '20	- 162.455
Boekwaarde 1 januari '21	- 162.455			Nog te verwachten winst	54.468



HOFRICHTER EIBERGEN

Beschrijving

Dit betreft de laatste twee kavels in wijk Hofrichter te Eibergen. Deze locatie voor twee vrijstaande woningen zou op basis van de Structuurvisie Wonen Eibergen weg worden bestemd. De eind 2019 vastgestelde toetsingscriteria voor woningbouw bieden nu ruimte om in de behoefte aan nieuwbouw te voorzien.

Voor de goede orde merken we op dat in de begroting geen rekening is gehouden met de ontwikkeling van het gedeelte van deze wijk rond de Kapittelsingel. Voor die gronden geldt de bestemming Groen. Van de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen kan – mits daar behoefte aan bestaat – pas gebruik worden gemaakt nadat de belemmeringen vanwege een milieucontour zijn weggenomen.

Toelichting financieel

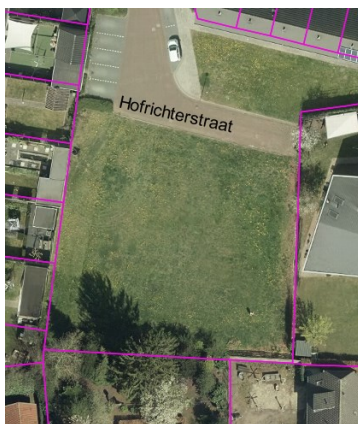
Over het jaar 2020 is correctie van € 26.000 op de eerder verantwoorde winst verantwoord, met name als gevolg van de bijgestelde begroting. Daarbij is rekening gehouden met een lagere grondopbrengst als gevolg van de aanwezigheid van kabels / leidingen en hogere rentelasten als gevolg van een langere doorlooptijd. Het plan is woonrijp. We verwachten na verkoop van de kavels nog een winst van € 81.000 te boeken.

Risico's

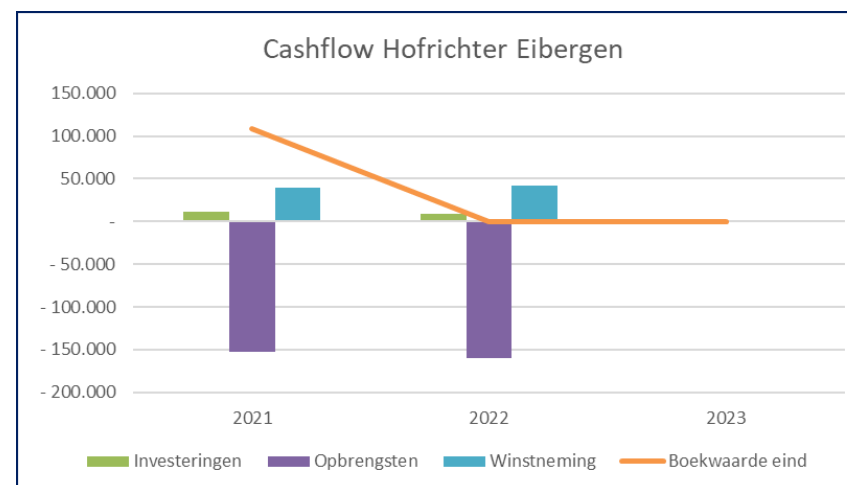
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 2 kavels voor vrijstaande woningen



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Hofrichter Eibergen	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	956.726	956.726	-	956.726	-
Civiel	704.236	709.149	-	709.149	4.913
Plankosten	293.138	299.245	3.470	302.715	9.577
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.954.100	1.965.120	3.470	1.968.590	14.490
Verkoop	2.197.270	2.519.270	- 10.225	2.509.045	311.775
Overige opbrengsten	390.968	390.968	-	390.968	-
Opbrengsten	2.588.238	2.910.238	- 10.225	2.900.013	311.775
Indexatie	-	137	5	142	142
Rentelasten	227.078	218.681	14.344	233.025	5.947
Rente over winstdeel		10.558	- 10.781	- 223	- 223
Financieringslasten	227.078	229.375	3.568	232.944	5.866
Cashflow	407.060	715.742	- 17.263	698.479	291.419
Winst t/m 2019	643.000		Budget miv 2021		291.419
Verwerken resultaat 2020	- 26.000		Af: boekwaarde eind '20		209.940
Boekwaarde 1 januari '21	209.940		Nog te verwachten winst		81.479



OP DE BLEEK EIBERGEN

Beschrijving

Dit betreft de gebiedsontwikkeling van het voormalige KTV terrein. De exploitatie wordt door ontwikkelaar Ter Steege gevoerd. Het plan wordt onder de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie verantwoord omdat de gemeente in het verleden grondposities heeft ingebracht. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een aanpassing van het woningbouwprogramma. Het gewijzigde bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld. Het plan is nagenoeg afgerond. Komende periode zal de wijk woonrijp worden gemaakt. Momenteel worden plannen ontwikkeld voor de invulling van het voormalige ketelhuis als beeldbepalend erfgoed.

Aandachtspunt is de realisatie van woon-werk kavels op bedrijventerrein de Mors, deze voorzien blijkbaar niet in de behoefte.

Toelichting financieel

Over het jaar 2020 is een winst van € 141.000 verantwoord in verband met de gerealiseerde vooruitgang. De boekwaarde bedraagt € 15.000 negatief.

De provincie Gelderland heeft in 2019 de eerder toegezegde bijdrage aan de exploitatie ad € 226.401 definitief vastgesteld. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de inzet van deze middelen voor de kwalitatieve afronding van de wijk. De subsidie is daarom in 2020 geheel aan de ontwikkelaar doorbetaald, zoals ook in het MPG 2020 was begroot. Na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente resteert naar verwachting een budgettair neutraal resultaat.

Risico's

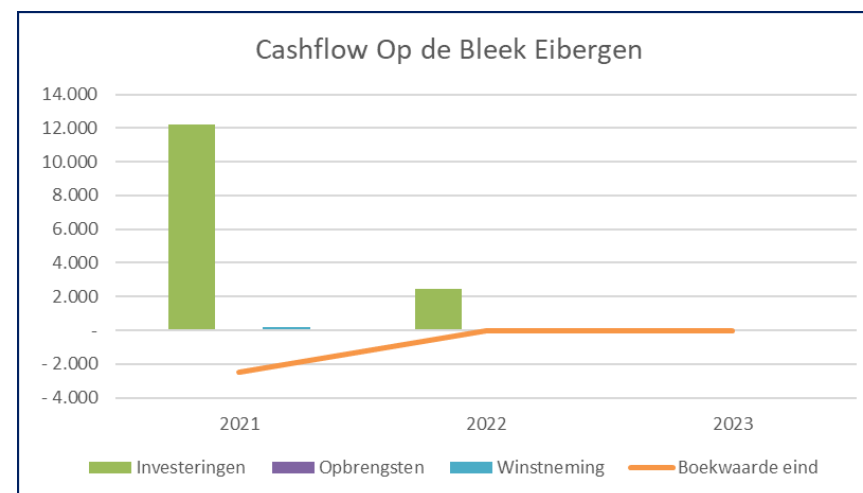
Er zijn geen specifieke risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: nog beschikbaar zijn 5 woon-werkkavels, zie www.opdebleek.nl



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Op de Bleek Eibergen	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	1	2	-	2	1
Civil	805.986	805.986	-	805.986	-
Plankosten	667.114	697.114	- 15.000	682.114	15.000
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.473.102	1.503.103	- 15.000	1.488.103	15.001
Verkoop	821.472	821.472	-	821.472	-
Overige opbrengsten	991.267	991.267	-	991.267	-
Opbrengsten	1.812.739	1.812.739	-	1.812.739	-
Indexatie	-	422	- 372	50	50
Rentelasten	- 137.270	- 137.946	- 4.750	- 142.695	- 5.426
Rente over winstdeel		213	4.855	5.068	5.068
Financieringslasten	- 137.270	- 137.310	- 267	- 137.577	- 307
Cashflow	476.907	446.947	15.267	462.214	- 14.694
Winst t/m 2019	321.000		Budget miv 2021		- 14.694
Verwerken resultaat 2020	141.000		Af: boekwaarde eind '20		- 14.907
Boekwaarde 1 januari '21	- 14.907		Nog te verwachten winst		214



VONDERMAN NOORDIJK

Beschrijving

Aan de zuidrand van de bebouwde kern van Noordijk ligt het plan Vonderman. In dit plan zijn nog 4 kavels beschikbaar. Voor 1 van de kavels voor een vrijstaande woning is in 2020 een verkoopovereenkomst gesloten, de notariële levering heeft in 2021 plaatsgevonden. De 3 overige kavels zijn momenteel gereserveerd.

Toelichting financieel

Over het jaar 2020 is een winst van € 19.000 verantwoord. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2021 nog € 179.000.

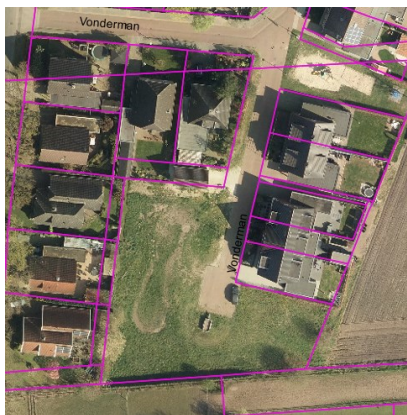
Na uitgifte van de kavels en het woonrijp afronden resteert een winst van € 57.000. Voorzichtigheidshalve is verondersteld dat uitgifte van kavels zeer geleidelijk tot en met het jaar 2024 plaats zal vinden. Gelet op de lopende reserveringen is dat wellicht te pessimistisch ingeschat. We zullen in het volgende MPG de uitkomsten van de lopende verkooptrajecten vertalen in de begroting.

Risico's

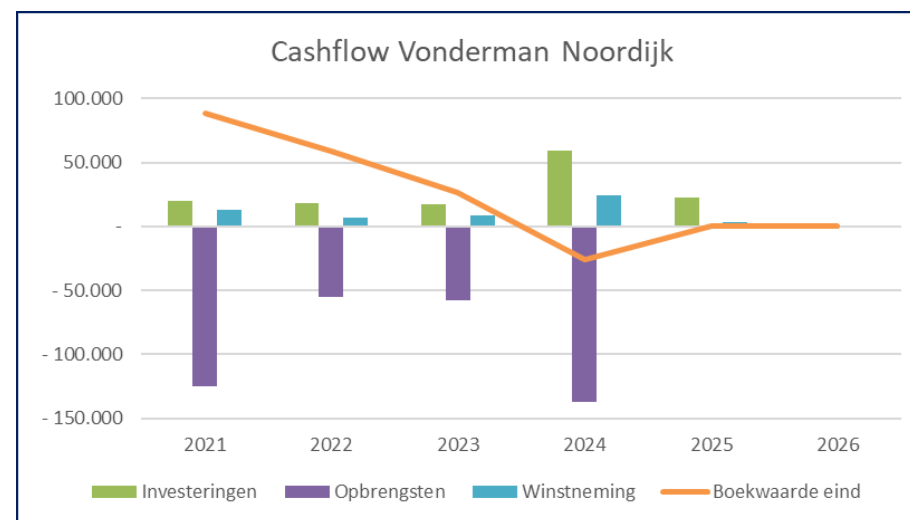
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 4 kavels, 2 voor vrijstaande en 2 voor 2[^]1 kap woningen



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	-	-	-	-	-
Civil	79.953	149.953	24.000	173.953	94.000
Plankosten	306.405	350.255	- 11.100	339.155	32.750
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	386.358	500.208	12.900	513.108	126.750
Verkoop	319.888	678.588	16.390	694.978	375.090
Overige opbrengsten	4.736	4.736	-	4.736	-
Opbrengsten	324.624	683.324	16.390	699.714	375.090
Indexatie	-	8.848	- 2.690	6.158	6.158
Rentelasten	83.630	96.807	- 11.199	85.608	1.978
Rente over winstdeel	-	- 2.108	5.901	3.793	3.793
Financieringslasten	83.630	103.547	- 7.989	95.559	11.929
Cashflow	- 145.364	79.569	11.479	91.047	236.411
Winst t/m 2019	15.000			Budget miv 2021	236.411
Verwerken resultaat 2020	19.000			Af: boekwaarde eind '20	179.364
Boekwaarde 1 januari '21	179.364			Nog te verwachten winst	57.047



OLLAND NOORD RIETMOLEN

Beschrijving

Dit betrof een nieuwbouwplan voor 20 woningen. Tot en met het jaar 2019 zijn 17 kavels verkocht. Twee minder courante kavels stonden vanwege de demografische ontwikkelingen op de nominatie om niet ingevuld te worden. Naar aanleiding van het actualiseren van de behoefte aan nieuwbouw in Rietmolen is besloten de twee kavels te herverkavelen tot vier kavels. Het bestemmingsplan is hierop in maart 2020 gewijzigd vastgesteld.

Toelichting financieel

In 2013 is de opbrengstverwachting voor het plan naar aanleiding van de beoogde vermindering van plancapaciteit naar beneden bijgesteld. Dit heeft toen geleid tot een afwaardering van € 310.000. In 2019 is extra ruimte voor nieuwbouw ontstaan, waardoor de begrote opbrengst toch weer kon worden verhoogd.

In 2020 zijn drie kavels verkocht. Mede daardoor is over 2020 een winst van € 116.000 verantwoord. De boekwaarde per 1 januari 2021 bedraagt € 55.000. Per saldo verwachten we nog € 230.000 inkomsten uit de verkoop van de laatste twee kavels voor vrijstaande woningen. De komende jaren levert dit nog een winst op van € 106.000. Voorzichtigheidshalve is de verkoop in 2 jaren geprognosticeerd.

Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

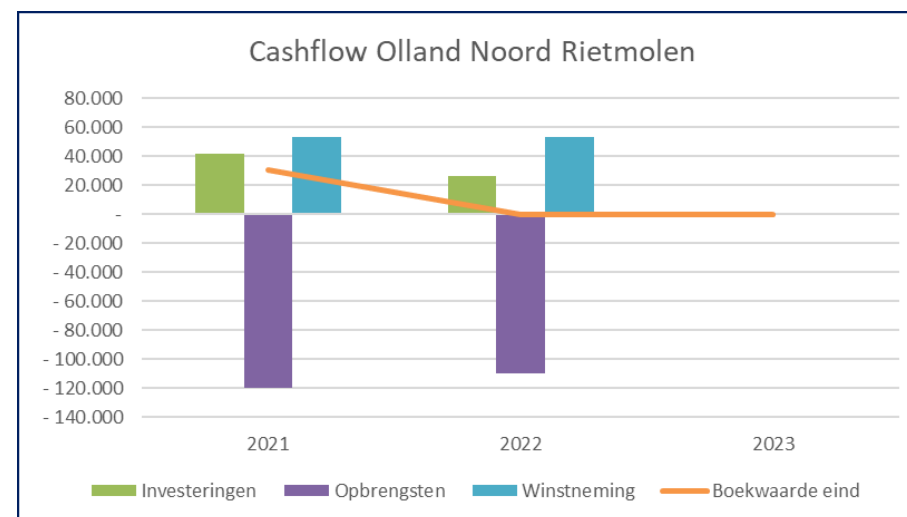
Woningen: er resteren per eind 2020 nog 2 kavels voor vrijstaande woningen



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Olland Noord Rietmolen	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	78.134	78.134	-	78.134	-
Civil	351.196	403.093	- 20.337	382.756	31.561
Plankosten	742.976	796.373	- 19.185	777.188	34.212
Afwaarderingen	- 310.000	- 310.000	-	- 310.000	-
Investering	862.306	967.600	- 39.522	928.079	65.773
Verkoop	1.656.682	1.884.832	1.350	1.886.182	229.500
Overige opbrengsten	1.750	1.750	-	1.750	-
Opbrengsten	1.658.432	1.886.582	1.350	1.887.932	229.500
Indexatie	-	5.061	- 4.563	498	498
Rentelasten	295.628	273.048	18.971	292.019	- 3.609
Rente over winstdeel		23.462	- 18.340	5.123	5.123
Financieringslasten	295.628	301.572	- 3.932	297.640	2.012
Cashflow	500.499	617.410	44.804	662.214	161.715
Winst t/m 2019	440.000		Budget miv 2021		161.715
Verwerken resultaat 2020	116.000		Af: boekwaarde eind '20		55.501

Boekwaarde 1 januari '21 **55.501**

Nog te verwachten winst **106.214**



HONDELINKWEG NEEDE

Beschrijving

Dit betreft een nieuwbouwplan voor 21 woningen. De locatie is gelegen naast de voetbalvelden van SC Neede. De verkoop van kavels viel jarenlang enigszins tegen, maar vanaf 2018 is de marktsituatie verbeterd. De eind 2019 vastgestelde toetsingscriteria voor woningbouw bieden extra ruimte voor plannen die in een aantoonbare behoefte voorzien. Dat heeft tot een herbeoordeling van dit plan geleid ten opzichte van de eerder voorgenomen visie om plancapaciteit terug te dringen.

Toelichting financieel

Naar aanleiding van de in 2017 vastgestelde Structuurvisie Wonen Neede is de verwachte opbrengst voor de 8 kavels op het middenterrein geschrapt. Totaal is afgelopen jaren voor € 1.070.000 verlies genomen. In de meerjarenbegroting is de verkoopopbrengst voor de 8 kavels weer opgenomen. Dat heeft door de POC methodiek en de 5 verkochte kavels in 2019 geleid tot een winst over dat jaar van € 363.000.

In 2020 is 1 kavel verkocht en kan € 47.000 tussentijdse winst worden genomen. De boekwaarde per 1 januari 2021 bedraagt € 145.000. Per saldo verwachten we de komende jaren een netto kasstroom van € 690.000. De huidige begroting leidt tot een nog te boeken winst van € 545.000.

Daarbij is de uitgifte van 8 kavels voorzichtigheidshalve geleidelijk over de jaren tot en met 2025 begroot. Op basis van de lopende reserveringen verwachten we echter dat het daadwerkelijke uitgiftetempo hoger zal liggen.

Risico's

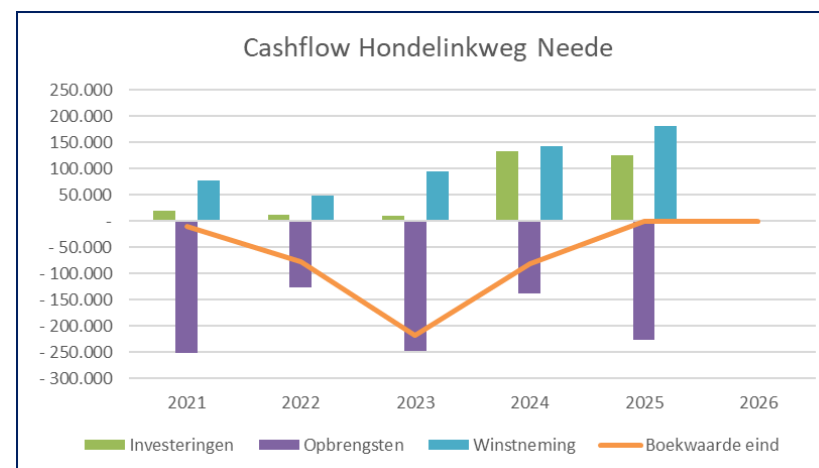
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: per eind 2020 zijn nog 8 kavels voor vrijstaande woningen te leveren. Hiervan zijn in 2021 inmiddels 2 akten gepasseerd.



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Hondelinkweg Neede	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	554.609	558.765	-	558.765	4.156
Civiel	812.594	1.030.727	-	1.030.727	218.133
Plankosten	118.917	185.449	- 3.140	182.310	63.393
Afwaarderingen	- 1.070.000	- 1.070.000	-	- 1.070.000	-
Investering	416.120	704.941	- 3.140	701.802	285.681
Verkoop	1.119.290	2.108.090	-	2.108.090	988.800
Overige opbrengsten	78.502	78.502	-	78.502	-
Opbrengsten	1.197.792	2.186.592	-	2.186.592	988.800
Indexatie	-	21.540	- 3.290	18.250	18.250
Rentelasten	516.408	457.155	36.220	493.375	- 23.033
Rente over winstdeel		51.447	- 33.123	18.324	18.324
Financieringslasten	516.408	530.142	- 193	529.949	13.542
Cashflow	265.264	951.509	3.333	954.841	689.577
Winst t/m 2019	363.000		Budget miv 2021		689.577
Verwerken resultaat 2020	47.000		Af: boekwaarde eind '20		144.736
Boekwaarde 1 januari '21	144.736		Nog te verwachten winst		544.841



ABCTA BELTRUM

Beschrijving

Dit betreft de gebiedsontwikkeling die mogelijk is geworden na de sloop van de voormalige ABCTA fabriek en de verplaatsing van enkele bedrijven uit de kom van Beltrum. De provincie heeft via subsidies een belangrijke bijdrage aan de transformatieopgave geleverd. Alle kavels in het plan zijn inmiddels verkocht. Het plan wordt nu woonrijp opgeleverd. Het complex wordt in 2021 administratief afgesloten. Voor de uitgifte van 4 extra kavels (raad 16 maart '21) openen we een nieuw complex.

Toelichting financieel

In het verleden zijn forse verliezen op het plan verantwoord. Dit werd enerzijds veroorzaakt door de aard van het complexe project. Anderzijds doordat vanwege de demografische ontwikkelingen rekening werd gehouden met een beperkte uitvoering van het oorspronkelijke plan. In 2017 werd aan de hand van een pilot duidelijk dat er behoefte bestond aan woningen voor met name starters. Dat heeft alsnog geleid tot volledige invulling van het plan en verantwoording van € 350.000 winst tot en met 2019.

De boekwaarde per 1 januari 2021 bedraagt € 35.000 negatief. Per saldo verwachten we in 2021 nog € 15.000 uit te moeten geven. We kunnen het complex dan in het jaar 2021 afsluiten met een bescheiden winst van maximaal € 20.000.

Risico's

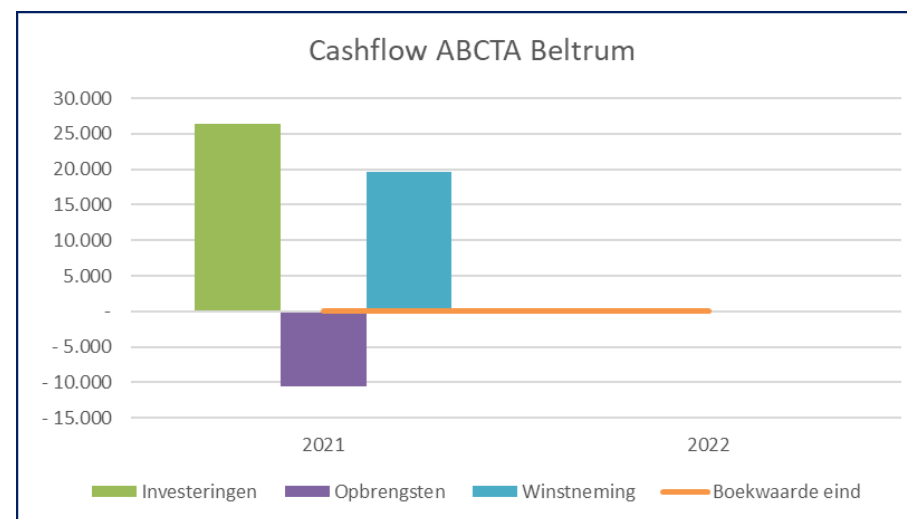
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex. Wel is geconstateerd dat een grondtransactie in het verleden niet geheel correct is verrekend. Er zou nog een verrekening van circa € 10.000 moeten plaatsvinden met een van de betrokken partijen. In 2021 moet definitief blijken of deze vordering inbaar is.

Programma

Woningen: alle uitteefbare kavels zijn inmiddels verkocht



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
ABCTA Beltrum	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	2.278.102	2.278.102	-	2.278.102	-
Civiel	1.505.032	1.496.665	19.973	1.516.638	11.606
Plankosten	312.948	340.465	- 12.056	328.409	15.461
Afwaarderingen	- 1.972.509	- 1.972.509	-	- 1.972.509	-
Investering	2.123.573	2.142.724	7.917	2.150.640	27.067
Verkoop	1.117.283	1.127.882	-	1.127.882	10.599
Overige opbrengsten	1.921.818	1.921.818	-	1.921.818	-
Opbrengsten	3.039.101	3.049.701	-	3.049.701	10.599
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	512.020	512.842	- 1.783	511.059	- 961
Rente over winstdeel		- 819	1.142	323	323
Financieringslasten	512.020	512.023	- 641	511.382	- 638
Cashflow	403.508	394.954	- 7.275	387.678	- 15.830
Winst t/m 2019	350.000		Budget miv 2021		- 15.830
Verwerken resultaat 2020	18.000		Af: boekwaarde eind '20		- 35.508
Boekwaarde 1 januari '21	- 35.508		Nog te verwachten winst		19.678



DE MOLLE HAARLO

Beschrijving

Op de locatie van het voormalige gemeenschapsgebouw De Molle aan de rand van de bebouwde kom in Haarlo is een kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld. Planologisch zijn 5 woningen mogelijk. Hiervan zijn er inmiddels 3 gerealiseerd.

De resterende 2 kavels aan Het Kossink zijn minder courant. De behoefte aan nieuwbouw in Haarlo is in 2020 verder worden verkend. Bij de afwegingen omtrent de wenselijke invulling zullen ook andere (transformatie) locaties in Haarlo betrokken worden. Mogelijk leidt dit tot een heroriëntatie op de bestemming van de nog beschikbare gronden in dit plan, mede in relatie tot de mogelijke ontwikkeling van de naastgelegen voormalige horecalocatie.

Toelichting financieel

Voorzichtigheidshalve houden we in de begroting geen rekening meer met de verkoopopbrengst voor de 2 kavels. Wel is nog budget beschikbaar voor civiele kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

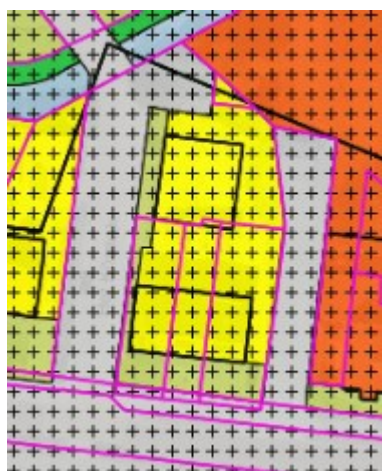
De boekwaarde per 1 januari 2021 bedraagt € 41.000 negatief. Per saldo verwachten we nog € 42.000 uit te moeten geven. We kunnen de exploitatie – afhankelijk van de keuze rond de 2 kavels – in het jaar 2021 dan met een klein verlies afsluiten.

Risico's

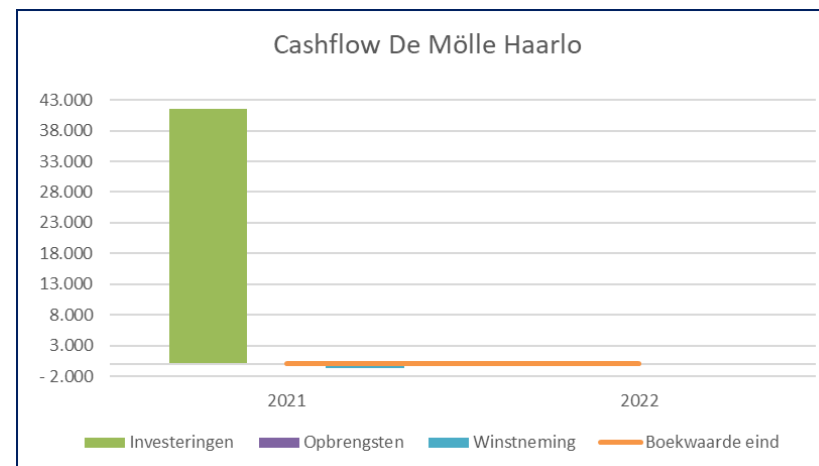
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 2 kavels zijn nog uitgifbaar (2^a1 kapwoning)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
De Mölle Haarlo	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	3.090	3.090	-	3.090	-
Civil	40.817	78.317	750	79.067	38.250
Plankosten	32.869	36.514	355	36.869	4.000
Afwaarderingen	- 19.710	- 19.710	-	- 19.710	-
Investering	57.066	98.211	1.105	99.316	42.250
Verkoop	124.070	124.070	-	124.070	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	124.070	124.070	-	124.070	-
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	23.114	23.115	- 736	22.379	- 734
Rente over winstdeel		-	-	-	-
Financieringslasten	23.114	23.115	- 736	22.379	- 734
Cashflow	43.890	2.744	- 369	2.374	- 41.516
Winst t/m 2019	3.000		Budget miv 2021		- 41.516
Verwerken resultaat 2020	-		Af: boekwaarde eind '20		- 40.890
Boekwaarde 1 januari '21	- 40.890		Nog te verwachten verlies		- 626



DE HEUVER GELSELAAR

Beschrijving

Aan de Dorpsstraat in Gelselaar ligt voormalige boerderij De Heuver. Deze karakteristieke locatie is jaren geleden verworven om planologisch ruimte te bieden voor nieuwbouw van woningen. De oorspronkelijke omvang van deze plannen is inmiddels flink teruggeschoefd. Vele pogingen om de boerderij een nieuw leven te geven zijn afgelopen jaren de revue gepasseerd. De boerderij is begin 2020 verkocht en wordt na een grondige restauratie, waaraan de provincie substantieel bijdraagt, getransformeerd tot 2 ruime woningen. Naast de boerderij zijn nog 3 kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar. Twee kavels zijn momenteel gereserveerd.

Toelichting financieel

Projecten waarbij bedrijfsverplaatsingen aan de orde zijn, zijn economisch vaak niet rendabel te exploiteren. Ook het beperken van de planomvang leidt tot financiële consequenties. Afgelopen jaren is het plan met € 1.115.000 afgewaardeerd.

De verkoop van de boerderij heeft in 2020 tot een beperkte winst van € 10.000 geleid. De boekwaarde per 1 januari 2021 bedraagt nog € 319.000. We verwachten nog circa € 175.000 uitgaven. Met een lagere opbrengst als gevolg van een eventuele herprogrammering wordt nu niet langer rekening gehouden. De eerder gevormde verliesvoorziening is in 2020 vrijgevallen. De verkoop van de 3 kavels en achterliggende agrarische gronden levert naar de huidige inzichten € 542.000 op. De geactualiseerde begroting leidt tot een toekomstige winstverwachting van € 48.000.

Risico's

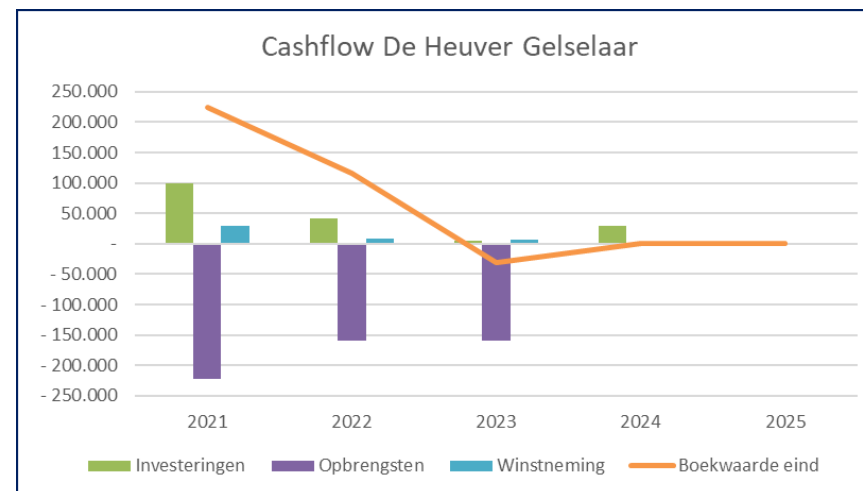
Voor dit complex zijn geen specifieke risico's bekend.

Programma

Woningen: 3 kavels zijn nog uitgeefbaar (vrijstaande woningen)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
De Heuver Gelselaar	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	1.593.112	1.593.112	-	1.593.112	-
Civiel	95.485	204.856	2.300	207.156	111.671
Plankosten	115.437	198.094	- 33.000	165.094	49.657
Afwaarderingen	- 1.115.000	- 1.115.000	-	- 1.115.000	-
Investering	689.034	881.062	- 30.700	850.362	161.328
Verkoop	165.000	595.750	110.875	706.625	541.625
Overige opbrengsten	508.626	508.626	-	508.626	-
Opbrengsten	673.626	1.104.376	110.875	1.215.251	541.625
Indexatie	-	6.004	- 3.419	2.585	2.585
Rentelasten	293.321	321.781	- 20.003	301.777	8.456
Rente over winstdeel		-	2.773	2.773	2.773
Financieringslasten	293.321	327.785	- 20.650	307.135	13.814
Cashflow	- 308.730	- 104.471	162.225	57.754	366.483
Winst t/m 2019	-		Budget miv 2021		366.483
Verwerken resultaat 2020	10.000		Af: boekwaarde eind '20		318.730
Boekwaarde 1 januari '21	318.730		Nog te verwachten winst		47.754



LEUSINKBRINK RUURLO (Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan)

Beschrijving

Dit betreft een grootschalige gebiedsontwikkeling in opvolgende fases aan de oostzijde van Ruurlo. De gemeente Ruurlo heeft hiervoor in 2001 een overeenkomst gesloten met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. De ontwikkelaar is op grond daarvan verantwoordelijk voor de aanleg van civiele werken (waaronder de oostelijke en zuidelijke rondwegen) en de verkoop van kavels. De gemeente verwerft de grond, voert de planologische procedures, treedt op als financier en deelt voor 50% mee in een positief projectresultaat.

De partijen voerden een juridische procedure in hoger beroep over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Eind 2020 is een minnelijk akkoord bereikt.

Toelichting financieel

Het overzicht hiernaast geeft een beperkt beeld van de totale financiële situatie. De exploitatie wordt immers in belangrijke mate verantwoord binnen de vennootschap. De uitkomsten van het bereikte akkoord zijn in 2020 verwerkt. De plandelen Leusinkbrink Zuid, Noord en de 4 kavels aan de westzijde van de Brinklaan zijn tegen taxatiewaarde overgeheveld naar de post Materiële vaste activa. De boekwaarde is met € 250.000 afgewaardeerd. Dit is gedekt door een bijdrage uit de voorziening.

In de exploitatiebegroting resteert nu nog het afronden van het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan. De boekwaarde voor de gronden die de gemeente in deze plandelen bezit bedraagt na afwaardering nog € 94.000. Het gaat daarbij om 17.985 m² kavels, waarvoor de gemeente contractueel € 11,35 per m² ontvangt. Begroot is dat de 49 kavels (inclusief 11 rijwoningen) de komende 5 jaar zullen worden verkocht.

We merken op dat de gemeente eind 2020 een vordering op de ontwikkelaar heeft van € 2.321.000 uit hoofde van projectfinanciering. Op basis van het akkoord is de gemeente een compensatievergoeding van € 1.480.000 verschuldigd. Per saldo heeft de gemeente daarom nog € 841.000 te vorderen van de ontwikkelaar.

Risico's

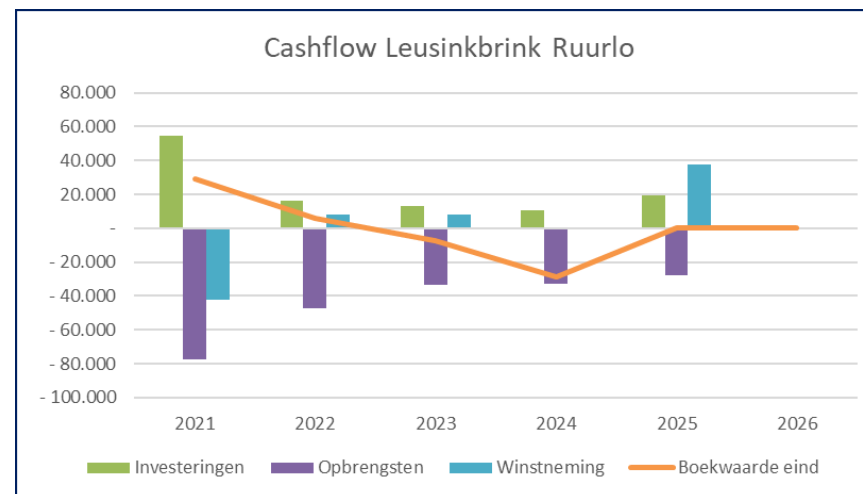
Door het bereiken van een minnelijk akkoord zijn de risico's sterk beperkt. Mogelijk kleven er nog wel fiscale consequenties aan. Deze stemmen we momenteel af met de ontwikkelaar en leggen we vervolgens medio 2021 voor aan de belastingdienst.

Programma

Woningen: in het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan zijn eind 2020 nog 49 kavels beschikbaar (4x vrijstaand, 31x 2^{de} kapwoning en 14 rijwoningen).

Voor een actueel beeld van het plan verwijzen we naar www.ruurlo-bouwkavels.nl

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Leusinkbrink Ruurlo	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	334.133	334.133	-	334.133	-
Civil	35.770	11.109	40.000	51.109	15.339
Plankosten	5.226.659	5.352.936	- 32.543	5.320.392	93.734
Afwaarderingen	- 250.000	-	- 250.000	- 250.000	-
Investering	5.346.562	5.698.178	- 242.543	5.455.635	109.073
Verkoop	4.079.060	4.531.986	- 248.796	4.283.190	204.130
Overige opbrengsten	2.631.207	2.620.835	25.498	2.646.334	15.127
Opbrengsten	6.710.267	7.152.821	- 223.298	6.929.524	219.257
Indexatie	-	5.918	- 2.971	2.947	2.947
Rentelasten	663.441	748.277	- 80.758	667.519	4.078
Rente over winstdeel		-	- 2.330	- 2.330	- 2.330
Financieringslasten	663.441	754.195	- 86.059	668.136	4.695
Cashflow	700.264	700.449	105.304	805.753	105.489
Winst t/m 2019	794.609		Budget miv 2021		105.489
Verwerken resultaat 2020	-		Af: boekwaarde eind '20		94.345
Boekwaarde 1 januari '21	94.345		Nog te verwachten winst		11.144



HET NIEUWE JENA BELTRUM

Beschrijving

Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool in Beltrum zijn in 2020 8 woningen voor senioren gerealiseerd. In 2021 wordt het complex woonrijp opgeleverd. Dat gebeurt in goed overleg met de nieuwe bewoners en met de gebruikers van het naastgelegen Dacapo-gebouw.

Toelichting financieel

De boekwaarde eind 2020 bedraagt € 94.000 negatief; per saldo waren de opbrengsten uit kavelsverkoop (€ 333.000) hoger dan de investeringen (€ 204.000).

Het budget voor investeringen is naar beneden bijgesteld omdat de werkelijke kosten voor sloop en sanering zijn meegevallen. De voorspoedige uitvoering en gerealiseerde korte doorlooptijd zorgt daarnaast voor lagere plankosten. Over 2020 is € 35.000 tussentijdse winst verantwoord.

We verwachten het complex in 2021 met een bescheiden winst van € 13.500 af te kunnen sluiten.

Risico's

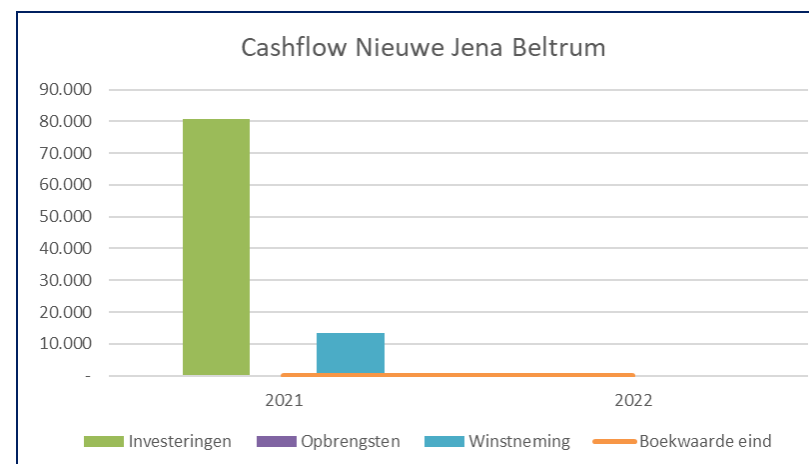
Er zijn geen specifieke risico's verbonden aan dit complex.

Programma

Woningen: 8 kavels, de woningen zijn in 2020 gebouwd



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Nieuwe Jena Beltrum	1 jan 2021	1 jan 2020	wijziging	1 jan 2021	miv 2021
Aankoop	31.500	31.500	-	31.500	-
Civil	145.586	206.420	- 15.534	190.886	45.300
Plankosten	26.461	85.673	- 21.952	63.721	37.260
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	203.548	323.593	- 37.485	286.108	82.560
Verkoop	333.260	334.020	- 760	333.260	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	333.260	334.020	- 760	333.260	-
Indexatie	-	2.035	- 2.035	-	-
Rentelasten	290	- 2.001	- 34	- 2.035	- 2.324
Rente over winstdeel		145	484	629	629
Financieringslasten	290	179	- 1.585	- 1.406	- 1.696
Cashflow	129.423	10.248	38.310	48.558	- 80.864
Winst t/m 2019	-			Budget miv 2021	- 80.864
Verwerken resultaat 2020	35.000			Af: boekwaarde eind '20	- 94.423
Boekwaarde 1 januari '21	- 94.423			Nog te verwachten winst	13.558



Begrippenlijst

Hieronder lichten we de meest gebruikte begrippen op het terrein van gemeentelijke grondexploitaties toe. Voor meer informatie verwijzen we ook graag naar de volgende bronnen:

- Notitie Grondbeleid commissie BBV
<https://www.commissiebbv.nl/cms/view/f0679c8b-b77d-4f91-bff5-b66a612634ac/grondexploitatie>
- VNG Notitie Grondbeleid voor raadsleden
<https://vng.nl/publicaties/grondbeleid-voor-raadsleden>

Actief grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en kavels verkoopt met het oog op de gewenste bebouwing. De gemeente draagt daarbij het economisch risico op de grondexploitatie.

Algemene reserve grondexploitatie

Een bestemmingsreserve die bedoeld is om de risico's die samenhangen met langlopende grondexploitaties op te kunnen vangen. Jaarlijks worden eventuele verliezen gedekt door een bijdrage vanuit de reserve of worden (tussentijds) behaalde winsten toegevoegd aan de reserve. Op deze wijze kan het geheel van de gemeentelijke grondexploitaties budgettair neutraal en 'self-supporting' in de begroting worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met grondeigenaren of ontwikkelaars voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De overeenkomst bevat bepalingen over het gewenste programma, de ruimtelijke procedure, de inrichting van de openbare ruimte, het verhaal van kosten, de wijze van uitvoering en beoogde planning.

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten)

De door het rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Balanswaarde

De boekwaarde van het complex na aftrek van eventueel gevormde voorzieningen voor verwachte verliezen.

Boekwaarde

De boekwaarde van een complex is het saldo van de verrichte investeringen en de gerealiseerde opbrengsten. De boekwaarde kan worden verhoogd met vervaardigingskosten (bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten volgens het Besluit ruimtelijke ordening) voor zover de marktwaarde dit toelaat. De boekwaarde daalt door kavelopbrengsten (en kan mogelijk negatief worden). Nadat alle kavels zijn uitgegeven en de openbare ruimte is opgeleverd kan het complex worden afgesloten en zal het eindresultaat verantwoord worden.

Bouwgrond in exploitatie, BIE

Die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld.

Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het bestemmingsplan en het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Bouwrijp maken

Grond geschikt maken voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling door bodemsanering, grondwerken en aanleg van civiele infrastructuur (bouwstraten, watergangen, riolering en kabels en leidingen van nutsbedrijven).

Complex

Zie Grondexploitatiecomplex.

Contant maken

Een methode om alle kosten en opbrengsten in de toekomst met rente terug te rekenen tot een bepaald peilmoment, met als doel verschillende kasstromen in de tijd vergelijkbaar te maken. Hiervoor gebruiken we het disconteringspercentage.

Contante waarde (of netto contante waarde, NCW)

De (netto) contante waarde is het saldo van de kasstroom uit toekomstige investeringen en opbrengsten, teruggerekend naar een peildatum. Vaak wordt als peildatum 1 januari van het lopende begrotingsjaar gehanteerd. Dit moment valt namelijk samen met 31 december van het juist afgesloten boekjaar en is relevant voor de waardering van de complexen in het kader van de jaarrekening.

Disconteringspercentage

Het rentepercentage waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar de contante waarde op peildatum. Dit percentage (momenteel 2%) wordt ook gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van verliesvoorzieningen.

Eindwaarde

Het begrote resultaat van een complex op de verwachte einddatum, rekening houdend met kosten- en/of opbrengstenstijging en met rente tijdens de looptijd.

Faciliterend grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders. De afspraken over de ontwikkeling worden daarbij vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Grondbeleid

De manier waarop de gemeente om wil gaan met gronden waarop ontwikkeld kan worden (en indien van toepassing ook van bestemming wijzigt). Het te voeren grondbeleid beoogt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die bijdragen aan het realiseren van doelstellingen uit de programma's Plezierig wonen, Fijn leven en Werken en ondernemen in een sterke regio.

Grondexploitatie / exploitatiebegroting / grex

De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

De investeringen bestaan uit verwervingskosten, civiele kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en rentelasten. Daarbij wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. De opbrengsten bestaan uit de verkoopopbrengsten van bouwrijpe kavels en eventuele subsidies of andere bijdragen. Tot de grondexploitatie behoren niet de kosten die verband houden met het oprichten of

exploiteren van vastgoed. Ook het beheer van de woonrijp gemaakte openbare ruimte behoort niet tot de grondexploitatie.

Grondexploitatiecomplex (ook wel complex)

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin opgenomen: (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bestemming, het bouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte en (c) een grondexploitatiebegroting.

Indexatie van prijzen

Een grondexploitatie is een berekening over meerdere jaren. De uitgaven en inkomsten in de exploitatiebegroting per complex zijn opgenomen volgens het huidige prijspeil. In de begroting houden we rekening met prijsstijgingen door inflatie. In het MPG wordt vermeld met welke parameters gerekend is. Voor investeringen hanteren we 2,0% per jaar. De opbrengsten zijn omwille van het voorzichtigheidsbeginsel niet geïndexeerd.

Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, commissie BBV, juli 2019

Notitie van de commissie BBV over de verschillende aspecten rond de verantwoording van grondexploitaties. De notitie bevat stellige uitspraken en richtlijnen die het kader vormen voor de wijze waarop de gemeentelijke begroting en verantwoording via de jaarrekening moeten zijn ingericht.

Percentage of completion methode [POC]

Een methode om tussentijds (jaarlijks) te kunnen bepalen welke winst op een verantwoorde wijze als gerealiseerd kan worden beschouwd. De commissie BBV heeft deze methodiek voorgeschreven en in haar notitie uitgebreid toegelicht.

In essentie worden twee factoren bepaald: het percentage van de kosten die gerealiseerd zijn ten opzichte van de totaal begrote kosten en het percentage van de gerealiseerde opbrengsten ten opzichte van de totaal begrote opbrengst. Beide percentage worden met elkaar vermenigvuldigd en vormen zo het POC.

Een voorbeeld: als 60% van de kosten is gerealiseerd en 50% van de kavels is verkocht, dan is het POC $60\% \times 50\% = 30\%$.

Het POC geeft aan welk deel van het project gerealiseerd is. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de begrote winst wordt bepaald hoeveel winst tot dat moment gerealiseerd is. Door hier de winst die in eerdere jaren al is verantwoord op in mindering te brengen, resteert de winst die in het lopende boekjaar kan worden verantwoord. De begrote winst wordt zo nodig gecorrigeerd voor risico's.

Strategische aankoop / aanhouden strategische posities

In het kader van grondbeleid verwerft de gemeente soms onroerend goed (panden, grond) met de verwachting dat het eigendom van het onroerend goed gaat bijdragen aan de toekomstige functie van het gebied. Er hoeft op dat moment nog geen sprake te zijn van een concreet, reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling. De positie wordt tegen verkrijgingsprijs verantwoord onder de balanspost Materiële vaste activa. Zolang de toekomstige bestemming nog niet vaststaat kunnen eventuele kosten niet aan het actief worden toegerekend. De kosten van beheer en onderhoud komen ten laste van het betreffende boekjaar.

Voorziening voor verlies

Wanneer de exploitatiebegroting resulteert in een verwacht tekort op einddatum, dan wordt hiervoor een verliesvoorziening gevormd ten laste van het jaar waarin dit geconstateerd is. De voorziening wordt bepaald op de contante waarde van het verwachte verlies. Naar analogie met de voorziening voor oninbare debiteuren wordt de verliesvoorziening niet onder de passivazijde van de balans verantwoord, maar komt rechtstreeks in mindering op de boekwaarde van het complex onder de post Voorraden. Jaarlijks beoordelen we of de voorziening bijgesteld moet worden.

Als het tekort onafwendbaar is (er kunnen geen maatregelen worden genomen om investeringen te verlagen of opbrengsten te verhogen), dan zal een afwaardering van de boekwaarde moeten plaatsvinden tot lagere marktwaarde.

Weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

De *benodigde* weerstandscapaciteit is het totaal van de marktrisico's en specifieke projectrisico's voor de verschillende complexen binnen de grondexploitatie. De *beschikbare* weerstandscapaciteit wordt gevormd door de Algemene reserve Grondexploitatie, een deel van de verwachte winst en het budget voor onvoorziene uitgaven. De verhouding tussen de benodigde en de beschikbare capaciteit noemen we het weerstandsvermogen.

In het MPG wordt de benodigde weerstandscapaciteit aangegeven voor het geheel van de complexen. In de paragraaf Grondbeleid als onderdeel van de jaarrekening wordt nader ingegaan op het weerstandsvermogen.

Winstneming (tussentijds)

Winsten worden verantwoord naar rato van de voortgang van het betreffende complex BIE volgens de voorgeschreven methodiek van tussentijdse winstbepaling. We verwijzen naar de toelichting bij Percentage of Completion [POC] methode.

Woonrijp maken

Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering, straatverlichting, meubilair en speel- en parkeervoorzieningen. Woonrijp maken vindt doorgaans plaats aan het eind van het project of na afronding van de bouwactiviteiten. Bij het afsluiten van het complex wordt de woonrijp opgeleverde openbare ruimte beheerd en onderhouden als onderdeel de reguliere bedrijfsvoering en binnen de kaders van het programma Fijn Leven.



Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo
0545 – 250 250
www.gemeenteberkelland.nl
info@gemeenteberkelland.nl
Twitter: Gem_Berkelland